

**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: DP 2-23**Tellijä: Tori Vallavalitsus**

Pärnu mnt 12
Sindi, Tori vald, 86705
Pärnumaa
e-mail: tori@torivald.ee
tel. +372 445 1881

Huvitatud isik:**OÜ Scanweld Ehitus**

Aiandi tee 21 Viimsi alevik,
Viimsi vald Harjumaa 74001
e-mail: indrek@scanweld.ee

PÄRNU MAAKOND, TORI VALD, EAMETSA KÜLA

**MARJAPÕLLU JA LIISAPÕLLU
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Maastikuarhitekt-planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2024

Sisukord

SELETUSKIRI

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	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeerimisettepanek	6
4.1. Alal kehtiv maakonnaplaneering	6
4.2. Alal kehtiv üldplaneering	6
4.3. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek	7
4.4. Alal kehtiv detailplaneering	9
4.5. Hoonestus planeeritava alal	9
4.5.1. Hoonestusala paiknemine krundil.	9
4.5.2. Projekteerimise põhimõtted.	9
4.5.3. Krundi ehitusõigus	10
4.5.4. Arhitektuursed piirangud	12
4.6. Radoon.....	13
4.7. Haljastus ja heakord	13
4.7.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	14
4.9. Tori vallas, Eametsa külas, Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte. 15	
4.9.1. Järeldused	15
4.9.2. Kokkuvõte	15
4.10. Kuritegevusriskide vähendamine	16
4.11. Teed	16
4.11.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.....	16
4.12. Vertikaalplaneerimine	17
4.13. Tehnovõrgud.....	17
4.13.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	18
4.13.2. Elektrivarustus	18
4.13.3. Sidevarustus	18
4.13.4. Soojavarustus	19
4.14. Tuleohutuse tagamine.....	19
4.15. Servituudid	20
4.16. Planeeringu elluviimise tegevuskava	20

JOONISED

- Joonis 1: Situatsiooniskeem
- Joonis 2: Tugijoonis 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 OÜ Scanweld Ehitus (esindaja Indrek Küttis).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

Planeeritavaks alaks on Eametsa külas asuvad Marjapõllu (73001:001:1373) ja Liisapõllu (73001:001:1372) katastriüksused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,57 hektarit.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistud jagada ühepereelamu ja ärimaa kruntideks, määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ning lahendada vajalik taristu ja haljastus.

Kruntidele juurdepääsuks planeeritakse mahasõidud Nigula teelt. Planeeringuala idaserva planeeritakse kõrghaljastatud puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks, puhervööndit saab kasutada rekreatsioonialana.

Kuna detailplaneeringu lahendus näeb ette üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmise, tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

2. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

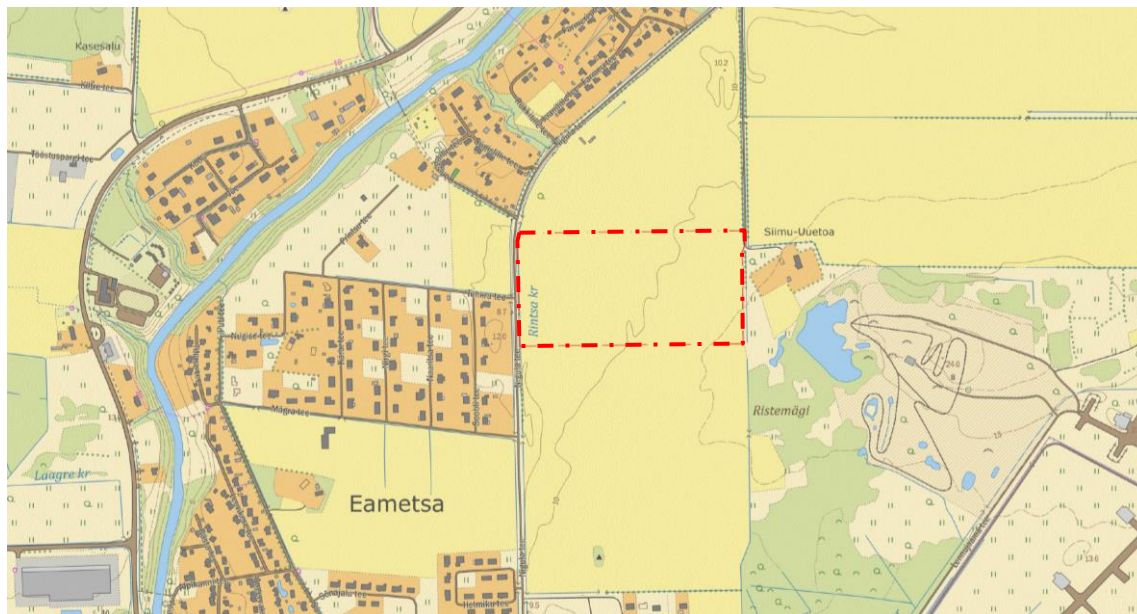
- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavolikogu 18.01.2024 a otsus nr 227 „Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97);
- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused;
- Nigula tee kergliiklustee põhiprojekt. Koostaja Infreks OÜ, töö nr. 19945, koostatud veebruar 2023;
- Nigula tee ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku II etapi ehitus. Vee, reoveekanalisatsiooni teostusjoonis. Koostaja TIPPGEO OÜ, töö nr 2023TG279, koostatud 31.07.2023.

- Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>)

2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Pärnu maakond, Tori vald, Eametsa küla, Liisapõllu ja Marjapõllu „Maa-ala plaan tehnovõrkude ja kinnistupiiridega“ M 1:500. Koostaja TOP Geodeesia OÜ, 08.05.2023, töö nr: GD-23-160;
- “Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang”. Koostaja Tori Vallavalitsus, konsultant OÜ Linnak (Karri Tiigisoon), detsember 2023.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus



Joonis 1. — — — Planeeritav ala, põhikaart: Maa-amet.

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Eametsa külas Nigula tee ääres. Planeeringualal paiknevad Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistud on hoonestamata. Tegemist on maaparandussüsteemidega haritava maa kõlvikuga, kus kõrghaljastus puudub.

Juurdepääs planeeritavale alale on Nigula teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,57 hektarit.

Põhja suunas piirneb planeeringuala Ansupõllu (73001:001:0296, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, läänest Nigula tee (73001:001:0621, transpordimaa 100%) ja elamualadega, lõunast Tõnise (73001:001:0153, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, idast Siimu-Uuetoa (73001:001:0303, maatulundusmaa 100%) kinnistuga.

Planeeringuala asub ligikaudu 3 km Pärnu linna piirist ning elamupiirkondade naabruses. Kagu suunas, planeeringuala vahetus läheduses, paiknevad Ristemäe krossirada ja Pärnu lennujaam.

Nigula tee on kohaliku tähtsusega valla tee, millele on kehtiva Sauga valla ülplaneeringuga määratud 20 m laiune teekaitsevöönd, arvestatuna äärmise sõiduraja teljest. Tee asfaltkatendi laius on keskmisel 5,8 m ning mõlemal pool teed on kraavid. Mööda Nigula teed kulgeb bussiliiklus, peatused asuvad ka planeeringuala kõrval.

Nigula tee ääres kõnniteed käesoleval ajal puuduvad, kuid sinna kavandatakse kergliiklustee rajamist. Planeeringuala lääneservas, piki Nigula teed on 2023. aasta suvel välja ehitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorud ning hüdrandid.

Planeeringuala asub Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndis ja Eametsa maaparandussüsteemi maa-alal.

- **Maakasutus**

Marjapõllu katastriüksus (73001:001:1373):

- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu nr 3501706;
- katastriüksuse pindala 2,00 ha.

Liisapõllu katastriüksus (73001:001:1372):

- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu nr 3501706;
- katastriüksuse pindala 8,57 ha.

- **Hooned ja rajatised**

Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistud on hoonestamata. Alal on drenaažitorude võrgustik.

Liisapõllu kinnistu kirdenurgast läheb üle madalpinge õhuliin ning lääneservas kulgeb keskpinge maakaabelliin ja veetorustik.

Marjapõllu kinnistu loodenurka lõikab keskpinge maakaabel ning lääneservas kulgevad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud. Veetorustikule on paigaldatud hüdrant.

- **Piirangud**

- Elektripaigaldise kaitsevöönd;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd;
- Planeeritavat ala katab riigikaitselise piiranguna Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvöönd;
- Planeeringuala asub Eametsa maaparandussüsteemi maa-alal;
- Planeeringuala lääneserva on seatud sundvaldused avalikult kasutatava tee (kergliiklustee) rajamiseks;
- Nigula tee teekaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja teljest.

4. Planeerimisettepanek

Planeerimislahendus näeb ette Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistutest 56 krundi moodustamise: kaks ärimaa krunti, neli elamumaa ja / või ärimaa sihtotstarbega krunti, 42 elamumaa krunti, üks üldkasutatava maa krunt ja seitse transpordimaa krunti. Kuna planeeringuala paikneb varem väljakujunenud elamualade piirkonnas, järgib planeeringualale äri- ja elamumaade moodustamine piirkonna arengusuundi, moodustades kompaktse asula koos Nigula tee ja Sauga jõe vahele jäävate elamualadega. Samuti on piirkonnas olemas teede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude võrgustik.

Elamumaa ja ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning krundi kasutamise sihtotstarbed. Leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus, määratakse põhilised arhitektuurinõuded. Ärimaade maksimaalseks krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 40%, elamumaadel 20%. Planeeritud põhihooned võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

Üldkasutatava maa krundile planeeritakse kõrghaljastusega puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks. Puhervööndit saab kasutada ka rekreatsioonialana. Transpordimaa kruntidest kaks planeeritakse kergliiklustee ehitamiseks.

4.1. Alal kehtiv maakonnaplaneering

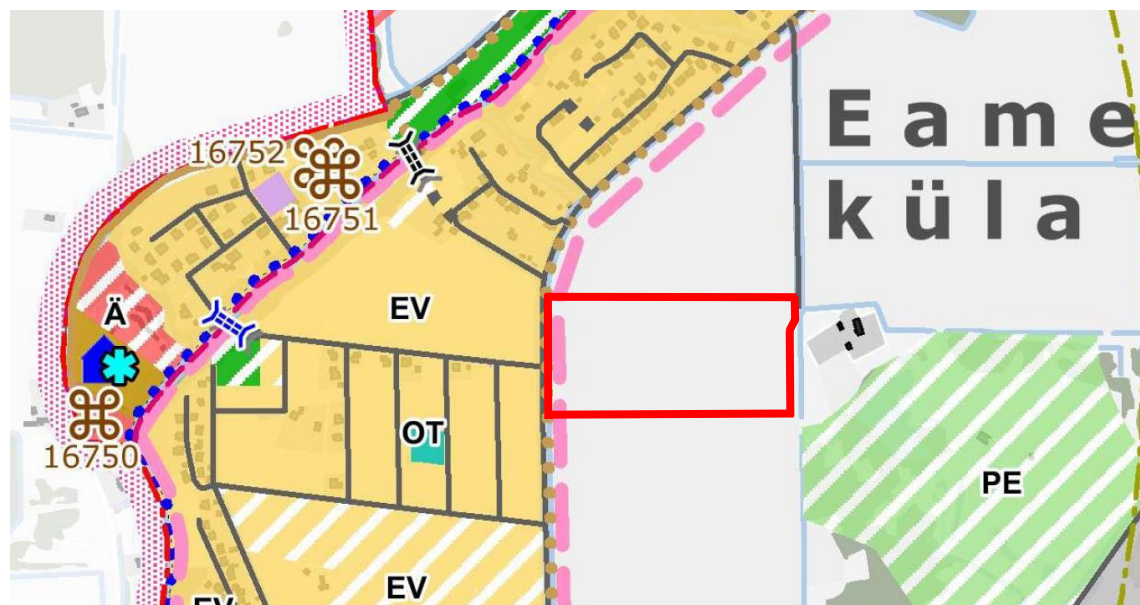
Pärnu maakonna planeeringuga (2018) on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena) naaberkiinistutel ja Sauga alevikus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms) Sauga alevikus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu lähikonnas.

Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahanemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga, töötada välja terviklikud planeeringulahendused (vältides nn ühe-krundi planeeringuid).

Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

4.2. Alal kehtiv üldplaneering

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on planeeringuala tähistatud põllumaana ja eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.



Joonis 2. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringust.

— - planeeritav ala

4.3. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku määrata planeeringuala maakastutuse juhtfunktsioonideks üldplaneeringus väikeelamu maa-ala (EV), äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä) ja roheala (H). Sauga valla üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks on kinnistutele elamupiirkonna kavandamine. Kuna planeeringuala paikneb üldplaneeringuga määratud elamumaade piirkonnas, kus hajaasustus on praktiliselt hävinenud, on planeeringualal maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine väikeelamumaaks igati olemasoleva asustus- ja hoonestusstruktuuriga kooskõlas. Tegemist on ka Pärnu linnale suhteliselt lähedale jääva alaga, mistõttu ei ole pendelrände vahemaa linna suunas väga pikk. Uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse tagab juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut.

Tori vallas, Eametsa külas, Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu kohaselt tuleks detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjude vähendamiseks muuhulgas näha planeeritavale alale ette võimalus erinevate funktsioonide (nt kauplus, lasteaed jms) planeerimiseks Nigula teega külgnevale alale. See seab alale paindliku maakasutuse, mis võimaldab alale tuua erinevaid teenuseid ja vähendab seeläbi vajadust autokasutuse järele. Selleks on detailplaneeringu lahenduses ette nähtud ärimaa juhtfunktsiooniga krundid Nigula tee äärde.

Üldmaa juhtotstarbega krundi planeerimise eesmärgiks on rajada kõrghaljastusega puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks. Puhervöönd toimib ka kui vabaõhu puhkekoht ja ökoloogiline puhvertsoon.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud üldplaneeringus esitatud tingimused väikeelamute alale.

Üldplaneeringus esitatud tingimused väikeelamute planeerimiseks:

- Krundi minimaalne suurus 1200 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (EE);
- Põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu;
- Krundi suurim lubatud täisehitus: 10-20%;
- Ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m;
- Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihooned 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m;
- Katuse kalle 0-50°;
- Välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd. Elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- Parkimine lahendada omal kinnistul;
- Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

Üldised kasutamis- ja ehitustingimused väikeelamu maa-alal:

- Ehitamisel, katastriüksuste jagamisel ja piiride muutmisel tuleb silmas pidada kogu elamupiirkonda tervikuna – selle hoonestusloogikat, taristute kulgemist ja nende rajamise võimalusi jms.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede struktuuri. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunkte.
- Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav näha ette planeeritavale alale sarnane ilme kogu ala ulatuses.
- Hoonete rajamisel, laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.
- Detailplaneeringutes näha ette võimalused taristute paigaldamiseks ja väikeelamualale vajalike teedevõrgu väljaarendamiseks
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas

Lisaks on üldplaneeringus välja toodud üldised kasutamis- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal ning haljasala maa-alal.

Üldised kasutamis- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal:

Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust.

- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel.
- Ärimaade arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.

- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused haljasala maa-alal:

- Kavandada haljasalad kõrvalfunktsioonina elamumaadele ja ühiskondlike hoonete juurde, et vältida täielikku täisehitamist ning tagada vajalike vabaõhu puhkealade olemasolu.

- Haljasalade paiknemine täpsustada elamualale koostava detailplaneeringuga.

- Haljasalale on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine (nt mänguväljak, spordiplats vmt).

4.4. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringuala kohta ei ole detailplaneeringuid koostatud.

4.5. Hoonestus planeeritava alal

4.5.1. Hoonestusala paiknemine krundil.

Hoonestusalad on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis). Põhihoone peab paiknema detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud ehitusjoonel, fassaadiga põhitäna poole. Väiksem väljaulatuv hooneosa või varjualune on lubatud ehitada täna poole, kuid see peab paiknema hoonestusalal.

4.5.2. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või väikeettevõtlike hoone ja -toomise hoone maa (ÄV) ja/või haridus- ja lasteasutuse maa (ÜL) (katastris ärimaa) sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada kuni 3 hoonet – üks põhihoone ja kaks abihoonet. Hoonete lubatud korruselisus on kuni 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast põhihoonel kuni 12 m ja kõrvalhoonetel kuni 9 m. Hoonetele on lubatud ehitada 1 maa-alune korrus. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on planeeritud 40%. Põhihoone tänavapoolne fassaad peab paiknema ehitusjoonel. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis. Vajadusel võib krunte pos nr 1 ja pos nr 2 pärast detailplaneeringu kehtestamist omavahel liita, mille tulemusena liitub lubatud ehitusõigus.

Planeeritud üksikelumumaa (EP) (katastris elamumaa) sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada kuni 4 hoonet – elamu ja kolm abihoonet. Elamute lubatud korruselisus on kuni 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9 m. Abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus maapinnast kuni 5 m. Hoonetele on lubatud ehitada 1 maa-alune korrus. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on planeeritud 20%. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis.

Neljale Nigula tee poolsele elamumaa krundile (pos nr 3 ja pos nr 4 ning pos nr 38 ja pos nr 39) on antud lisaks üksikelumumaa sihtotstarbele ka võimalus määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või väikeettevõtlike hoone ja -toomise hoone maa (ÄV) ja/või haridus- ja lasteasutuse maa (ÜL). Vajadusel (ärimaa sihtotstarbe määramisel) võib krunte pos nr 3 ja pos nr 4 ning krunte pos nr 38 ja pos nr 39 pärast detailplaneeringu kehtestamist omavahel liita, mille tulemusena liitub lubatud ehitusõigus. Nendel kruntidel on hoonestusala planeeritud krundi ühes küljes krundi piirini, et äripindade rajamisel oleks vajadusel võimalik ehitada suurem hoone.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata tehnoarajatiste alust pinda ega varikatusega terrasse ning välistrepp. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka

väljaspoole hoonestusalasid. Vastavalt veeseaduse § 134 lg 1 ei ole kanalisatsiooniehitise (pumpla) kujasse lubatud planeerida elamut.

Planeeritud haljasala, pargi maa (HP) (katastris üldkasutatav maa) sihtotstarbega ning tee ja tänava maa-ala (LT) (katastris transpordimaa) sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust ei määrata. Kruntidele võib planeerida rajatisi (teed, tehnosüsteemid, tänavamööbel, valgustus jne).

4.5.3. Krundi ehitusõigus

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED											
pos nr.	krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus, m ²	ehitisealune pind, m ²	brutopind, m ²	krundi täisehitus %	maksimaalne korruselisus (põhihoone / abihoone)	maksimaalne maa-alune korruselisus	maksimaalne kõrgus maapinnast (põhihoone/abihoone)	Hoonete arv krundil (põhihoone+abihoone)	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	planeeritud katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %
1	-	3213	1285	2570	40	2 / 1	1	12 / 9	4 (1+3)	100 % ÄK / ÄV / ÜL	100% Ä
2	-	3377	1351	2701	40	2 / 1	1	12 / 9	4 (1+3)	100 % ÄK / ÄV / ÜL	100% Ä
3	-	1465	293	586	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 0-100% ÄK / ÄV / ÜL 0-100%	E 0-100% Ä 0-100%
4	-	1300	260	520	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 0-100% ÄK / ÄV / ÜL 0-100%	E 0-100% Ä 0-100%
5	-	1300	260	520	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
6	-	1201	240	480	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
7	-	1201	240	480	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
8	-	1200	240	480	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
9	-	1200	240	480	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
10	-	1200	240	480	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
11	-	1200	240	480	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
12	-	1448	290	579	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
13	-	1448	290	579	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
14	-	1215	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
15	-	1258	252	503	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
16	-	1258	252	503	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
17	-	1215	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%

Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneering

24.09.2024 - Töö nr. 2-23

18	-	1338	268	535	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
19	-	1216	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
20	-	1216	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
21	-	1347	269	539	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
22	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
23	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
24	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
25	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
26	-	1226	245	490	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
27	-	1225	245	490	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
28	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
29	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
30	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
31	-	1214	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
32	-	1230	246	492	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
33	-	1207	241	483	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
34	-	1210	242	484	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
35	-	1215	243	486	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
36	-	1411	282	564	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
37	-	1341	268	537	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
38	-	1596	319	638	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 0-100% ÄK / ÄV / ÜL 0-100%	E 0-100% Ä 0-100%
39	-	1596	319	638	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 0-100% ÄK / ÄV / ÜL 0-100%	E 0-100% Ä 0-100%
40	-	1338	268	535	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
41	-	1209	242	483	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
42	-	1209	242	483	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
43	-	1273	255	509	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
44	-	1273	255	509	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
45	-	1273	255	509	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
46	-	1256	251	502	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
47	-	1257	251	503	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
48	-	1256	251	502	20	2 / 1	1	9 / 5	4 (1+3)	EP 100%	E 100%
49	-	19633	-	-	-	-	-	-	-	HP 100%	Üm 100%
50	-	3568	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
51	-	5724	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
52	-	5437	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%

53	-	1917	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
54	-	1946	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
55	-	1348	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
56	-	1006	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
KOKKU:		105714									

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -toomise hoone maa

ÜL - haridus- ja lasteasutuse maa

HP - haljasala maa

EP - üksikelamu maa

LT - tee- ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

Ä - ärimaa

ÜM - üldkasutatav maa

E - elamumaa

L - transpordimaa

4.5.4. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0-50 kraadi. Hoonete katusetüüp ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.
- Põhihoone korruselisus – maksimaalselt kaks korrust, kohapealse miljöoga sobivana.
- Abihoone korruselisus – 1.
- Hoonete välisviimistluses jälgida piirkonna üldist miljööd. Põhihoone ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku. 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.
- Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Krundi sissepääsuteel paiknev värav peab olema vähemalt 4 m laiune, et tagada juurdepääs päästeteenistuse tehnikale.
- Hoone välispiiretele kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega tagada siseruumides lubatavad müratasemed.
- Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel.
- Avatäidete valikul tuleb valida sobiv heliisolatsiooniga lahendus.

- ## 4.6. Radoon

4.7. Haljastus ja heakord

Üldkasutatava maa krundile on planeeritud kõrghaljastusega puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks. Puhervööndit saab kasutada rekreatsioonialana. Samuti on planeeringuga ette nähtud minimaalselt 6 m laiune mitmerindelise haljaspuhver ärimaade idaserva, et eraldada neid elumumaadest ning kruntide pos nr 3 ja pos nr 38 lääneserva, et vähendada Nigula teelt tulenevat müra ning tolmu. Juhul kui kruntidele pos 3 ja 4 ning 38 ja 39 kavandatakse ärimaa, planeerida haljaspuhver sarnaselt pos 1 ja 2 kavandatuga kruntide pos 4 ja 39 idaserva. Ärimaadel võib haljaspuhver olla ühendatud parkimisfunktsiooniga. Tänavamaale nähakse ette eririndelise haljastus. 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. Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Teemaa laius võimaldab piisavalt ruumi lume lükkamiseks nii sõiduteedelt kui ka kõnniteedelt. Samuti saab tänavatelt korjatud lund ladustada planeeritud haljasala maal (pos 49).

4.7.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite täpne paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga, detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud nende soovituslikud asukohad.
- Planeeringualale on kavandatud kaks ühist liigiti kogutud jäätmete kogumiskohta.
- 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.
- Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner. 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.

4.8. 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. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnamõju taotlemiseks.

Peamist negatiivset mõju planeeringualale avaldavad läheduses paiknev krossirada ja lennujaam, mis tekitavad müra. Lahendusteks on haljaspuhvri rajamine ning mürataseme minimeerimine ehituslike võtetega (vt. ptk 4.5.4 ja 4.9.1.).

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

Maaüksustel paikneb maaparandusehitise reguleeriv võrk Eametsa (MPS kood 6114870010110/001), milleks on kuivenduskraavid ja drenaažitorustikud. Planeeringuala hoonestamisel likvideeritakse planeeringualale jäävad drenaažitorustikud. Seejuures on oluline jälgida, et torustike likvideerimine ei mõjutaks naaberkinnitutel paiknevate torustike töövõimet. Eametsa maaparandusehitis tuleb seetõttu rekonstrueerida. Detailplaneeringus on näidatud võimalik lahendus MPS drenaažitorustike ümberehitamiseks selliselt, et naaberkinnistutel paiknevad drenaažitorustikud jääksid toimima praegusel kujul ning planeeringualal paiknevad drenaažitorustikud saab likvideerida. Väljaspool planeeringuala olevad ja planeeringuala poole juhitud drenid tuleb planeeritavate drenikollektoritega ühendada.

Detailplaneeringus esitatud lahendus on koostatud lähtuvalt Põllumajandus- ja Toiduametilt saadud maaparandussüsteemi teostusjoonistel esitatud infost. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Projekteerimistööde käigus tuleb läbi viia maaparandussüsteemide uuring, mille käigus tuvastatakse drenaažikaevude täpne asukoht looduses, kaevatakse kaevud välja ja teostatakse kollektori uuring (kõrguslik paiknemine, läbimõõdud, seisukord). Maaparandussüsteemi rekonstrueerimine toimub vastavalt maaparandusseadusele (Projekteerimistingimused ning ehitusloa annab PTA. Projekteerija ning ehitaja peavad omama MATER registreeringut). Uue maaparandussüsteemitorustiku projekteerimine ja rajamine on arendaja kohustus.

4.9. Tori vallas, Eametsa külas, Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte

4.9.1. Järeldused

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks. Kuna piirkonnas on välja kujunenud juba suhteliselt suur ja kompaktne elamupiirkond, siis on ala pigem sobiv elamuarenduseks. Peamise keskkondliku mõjutegurina on läheduses lennujaam ja krossirada, mis avaldavad mõju korduva müra kaudu. Kuna müraallikad (lennukid) asuvad kõrgel, siis ei ole võimalik müra levikut laiemalt ka takistada. Otstarbekaks lahenduseks sellisel juhul on mürataseme minimeerimine siseruumides ehituslike võtetega (helipidavad aknad ja ehituskonstruksioonid) ning müraallika suunas haljaspuhvri rajamine.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi 04.03.2002 määrusele nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid on müra normtasemed siseruumides järgmised:

Elamu eluruumides: päeval 40 LpA,eq,T (dB)

Elamu magamisruumides: öösel 30 LpA,eq,T (dB)

Valglinnastumine

Mida rohkem piirkonda elamuid ehitatakse, seda suuremat mõju avaldavad ka valglinnastumisega seotud küsimused. Valglinnastumist peamiselt soodustavateks teguriteks on eelkõige inimeste soov elada ühepereelamus ja alternatiivide puudumine Pärnu linnas nii maa hinna kui ka ruumipuuduse tõttu.

Antud juhul on tegemist suhteliselt linna lähedal asuva piirkonnaga (u 3 km linna piirist), mis asub sarnaste elamupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab suhteliselt kompaktse asuala koos Nigula tee ja Sauga jõe vahele jäävate elamualadega.

Arvestades tööstuspiirkondade lähedust Lennuvälja tee ja Ehitajate tee lähedal ning samuti Sauga ja Tallinna mnt äärsete äripiirkondade lähedust, paiknevad potentsiaalsed töökohad antud piirkonnale suhteliselt lähedal, mistõttu peamisteks probleemkohtadeks hakkavad kujunema side linnaga, ühistranspordi kättesaadavus ja sotsiaalsed teenused (lasteaed, -hoid).

Detailplaneeringuga on võimalik lahendada vaid lasteaiaga seotud küsimust. Teistele küsimustele saab lahendusi analüüsida üldplaneeringu tasandil.

4.9.2. Kokkuvõte

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, sest planeeritav ala asub Pärnu linnale (Pärnu linna asustatusüksus) suhteliselt lähedal. Samuti moodustab ala Sauga jõe äärde jäävate elamualadega suhteliselt kompaktse asumis asudes kohe teisel pool Nigula teed.

Planeeritav ala on küll suhteliselt hästi seotud Sauga alevikuga, kuid valglinnastumise kumulatiivsest mõjust tulenevalt on sama arengu jätkudes vajalik pöörata tähelepanu eelkõige pendelrände ja autostumisega seotud küsimustele. Koostatava detailplaneeringu raames on võimalik planeerida alale teenuseid, et vähendada mõningal määral auto kasutamise vajadust. Arvestades töökohtade paiknemist peamiselt Pärnu linnas, siis tuleks leida võimalusi, kuidas ühendust Pärnu linnaga parandada (sh ka rattaga). Antud probleemid on eeldatavalt lahendatavad nii ala edasise arengu kui ka koostatava Tori valla üldplaneeringu raames, kuid koostatava detailplaneeringu raames tuleks seada võimalikult head eeldused valglinnastumisega seotud negatiivsete mõjude vähendamiseks või kompenseerimiseks.

Peamiseks negatiivseks keskkonnateguriks jäävad piirkonnas olevad erinevad müraallikad (lennujaam, krossirada, ringrada), mille mõju ei ole välisruumis võimalik täielikult likvideerida. Arvestades müraallikate perioodilisust ja mitte ülemäära intensiivsust, ei ole see põhjus, et piirkond hinnata elamuehituseks mittesobivaks.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust alata Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

4.10. 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 valvetechnika paigaldamine nii hoonetes, kui ka õuealal.
- õueala valgustus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid

4.11. Teed

4.11.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud Nigula teelt (73001:001:0621) ning planeeringulahenduses ette nähtud tänavamaalt.

Tänavamaa laiuks on planeeritud 15,0 kuni 15,5 m. Planeeritud sõidutee katend on 5 m laiune ja tee on planeeritud kahe suunalise liiklusega, soovituslik kiiruspiirang on 30 km/h. Kõnnitee laiuks on planeeritud 2 m ning kõnnitee paikneb ühel pool tänavat. Sõiduteed ja kõnniteed eraldavad kruntidest nõvadega haljasribad.

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

Lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust tuleb iga eluaseme kohta kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires.

Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad.

Lähtuvalt ehitusseadustiku §65¹ lõige 4 punktist 2 ja lõikest 7 tuleb rohkem kui 10 parkimiskohaga parkimisalale näha ette juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja rohkem kui 20 parkimiskohaga parkimisalale näha ette elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust ärimaa kruntidele kavandatakse, on sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel aluseks võetud võimalikest kavandatavatest tegevustest kõige suurema parkimisvajadusega ehitise liik.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivile (tabel 9.1; väikeelamute ala; 6. supermarket, kauplused – 1/30) ning kavandatud parkimiskohtade arv kruntidel pos1 ja pos2.

Pos nr	Normatiivne parkimisvajadus	Planeeritud kohtade arv krundil
Pos 1	86 kohta	31 kohta
Pos 2	90 kohta	29 kohta

** Normatiivis on esitatud parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta. Parkimiskohtade arvu hulka on arvestatud liikumispuudega inimeste sõidukite parkimiskohad ja elektriautode parkimiskohad.*

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivile (tabel 9.3; mujal; 7. muu kauplus – 1/50) ning kavandatud parkimiskohtade arv kruntidel pos1, pos2, pos3 ja pos4

Pos nr	Normatiivne parkimisvajadus	Planeeritud kohtade arv krundil
Pos 1	51 kohta	16 kohta
Pos 2	54 kohta	16 kohta

** Normatiivis on esitatud parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta.*

Arvutuste kohaselt on ärimaa kruntide parkimiskohtade arv maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral võib parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt kehtivast parkimisnormatiivist, hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel Tori vallavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms). Parkimine lahendada omal kinnistul.

4.12. Vertikaalplaneerimine

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal.

Elamukruntide sajuveed immutada võimalusel krundisisiselt pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele. Teemaale kavandatakse terves ulatuses nõvad, mille ühenduspunkt on Nigula tee ääres olevas kraavis. Vajadusel võib ka elamukruntidelt juhtida sademevett nõvadesse.

4.13. Tehnovõrgud

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

4.13.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on Pärnu Vesi AS 15.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-240593. Käesoleva detailplaneeringu vee-, sajuvee- ning kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on konsultandiks OÜ Alkranel.

Veevarustus.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ~28 m³/d (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m³/d, iga ärimaa kohta 2,5m³/d). Planeeritava ala veevarustusega liitumine lahendatakse Nigula teel asuvast peatorustkust. Veetorustiku liitumispunktid (maakraanid) nähakse ette teemaale.

Reovesi.

Planeeringualalt kogutakse reovesi kokku isevoolselt ning suunatakse planeeritud reoveepumplasse. Reoveepumplast suunatakse reovesi kanalisatsiooni survetoru kaudu Nigula teel paiknevasse kanalisatsiooni survetorustikku. Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ~28 m³/d (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m³/d, iga ärimaa kohta arvestuslikult 2,5 m³/d). Liitumispunktid nähakse ette teemaale.

Sademevesi.

Planeeritud teemaale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks nõvad (sügavus kuni 0,5 m, pealtlaius kuni 3 m). Nõvade rajamine võimaldab tee pealt valguva vee puhverdamise ja ärajuhtimise. Eesvooluks on Nigula teel asuvad kraavid. Kruuntide sademevesi ei ole reostunud ning võimalusel immutatakse see pinnasesse, vajadusel võib suunata teemaale planeeritud nõvasse.

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 infiltratsioonikasseti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamise etapis. Vajadusel võib projekteerimise etapis näha ette ka puhvermahuti loomise nt viibetiigina, mille võib planeerida haljasalale nt ajutiselt ülejutatava alana.

Vastavalt 16.10.2017 sõlmitud notariaalse lepingu p 7.2 tagab Vallavalitsus tasuta liitumise vee- ja kanalisatsioonitrassidega olemasolevatele Liisapõllu (katastritunnus 73001:001:1372) ja Marjapõllu (katastritunnus 73001:001:1373) katastriüksuste baasil tekkivatele uusarenduse kruntidele.

4.13.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 24.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 472780.

Detailplaneeringu alal (tee ja tänava maa-alal) on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Uue alajaamade toide on planeeritud sisselõikena olemasolevasse keskpinge maakaablis K07100285. Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistute piiridele, teealasse, 0,4 kV mitmekohalised liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Alajaam ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga.

4.13.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 10.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38859039.

Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana Nigula teel kulgevast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidetrassist. Igale kinnistule/hoonele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.13.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse kruntidele ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneeli.

4.14. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. 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 standardisarja EVS 812 esitatud nõuded.

Planeeritavad hooned ehitatakse detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladele. Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad võimalusel ühe tuletõkkesektsiooni. Planeeringulahendusega ette nähtud hoonestusalad paiknevad üksteisest minimaalselt 8 m kaugusel, välja arvatud pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 38 ja pos nr 39 puhul, kus uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarindid.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Kruntide varustamise tulekustutusveega tagatakse hüdrantidega. Nigula teel Marjapõllu kinnistu ääres on tuletõrjehüdrant. Planeeringualale on planeeritud lisaks üks hüdrant.

4.15. Servituudid

Tabel 4. Servituutide tabel

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 49	tehnovõrkude valdaja	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale õiguse hooldada ning kasutada krunti pos 49 läbivat madalpinge õhuliini.
Pos 55 Pos 56	tehnovõrkude valdaja	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale õiguse hooldada ning kasutada kruntidel pos 55 ja pos 56 paiknevat keskpinge maakaablit.
Pos 55 Pos 56	tehnovõrkude valdaja	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale õiguse hooldada ning kasutada kruntidel pos 55 ja pos 56 paiknevaid ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikke.

4.16. 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);
- lähtuvalt planeeringulahendusest piirkonna võrguettevõtetega detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamiseks liitumislepingute sõlmimine, arvestades seejuures, et vastavalt 16.10.2017 sõlmitud notariaalse lepingu p 7.2 tagab Vallavalitsus tasuta liitumise vee- ja kanalisatsioonitrassidega olemasolevatele Liisapõllu (katastritunnus 73001:001:1372) ja Marjapõllu (katastritunnus 73001:001:1373) katastriüksuste baasil tekkivatele uusarenduse kruntidele;
- vallavalitsusele detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitusprojekti(de) üleandmine, üleandmise-vastuvõtmise dokumentatsioon ja digitaalsed teostusjoonised L-EST koordinaatide süsteemis;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Äri- ning 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 tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneering

24.09.2024 - Töö nr. 2-23

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud rajatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikena avalikku kasutusse jäävale maa-alale ning antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele või vee-etteõttele.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.