

a



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

DP 15-24

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja:

Tori Vallavalitsus

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

**Huvitatud
isik:**

Ülari Vendik

NURME KÜLA, TORI VALD, PÄRNU MAAKOND

**VANA-TALLINNA MNT 37 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Planeerija: Riiu Efert, MSc

Tallinn 2025

Detailplaneeringu koosseis

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	4
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	4
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
4. PLANEERIMISETTEPANEK	7
4.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
4.1.1. Alal kehtiv üldplaneering.....	7
4.1.2. Alal kehtiv detailplaneering	8
4.2. Planeeritud krundistruktuur.....	8
4.3. Hoonestus planeeritava alal	8
4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.....	8
4.3.2. Projekteerimise põhimõtted.	9
4.3.3. Krundi ehitusõigus	9
4.3.4. Arhitektuursed piirangud	10
4.4. Haljastus ja heakord	10
4.5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
4.5.1. Rohevõrgustik	11
4.5.2. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
4.5.3. Maaparandussüsteemi maa-ala	12
4.5.4. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed	12
4.6. Kuritegevusriskide vähendamine	12
4.7. Teed.....	13
4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.....	13
4.7.2. Juurdepääs kallasrajale.....	13
4.8. Vertikaalplaneerimine ja sademeveed.....	13
4.9. Tehnovõrgud	14
4.9.1. Veevarustus.....	14
4.9.2. Reovee kanalisatsioon.....	14
4.9.3. Elektrivarustus	14
4.9.4. Sidevarustus	14
4.9.5. Soojavarustus	15
4.9.6. Tehnovõrkude kaitsevööndid	15
4.10. Radoon.....	15
4.11. Tuleohutuse tagamine	15
4.12. Servituudid.....	16
5. Detailplaneeringu elluviimine.....	16
5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	16
5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava	17

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2: Tugijoonis M 1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnoõrkudega M 1:500

LISAD

Lisa 1: Illustratsioon

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

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 Nurme külas asuv Vana-Tallinna mnt 37 (80901:001:1262) katastriüksus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 hektar.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik lahendada kohalikult teelt nimega Vana-Tallinna maantee.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 30.05.2024 korraldus nr 310 „Vana-Tallinna mnt 37 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“. Korralduse lisaks on planeeringuala asukohaskeem.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalus kinnistule ehitamiseks, määrata elamu ja abihoonete ehitamiseks hoonestusala ja anda ehitusõigus ning lahendada vajalik taristu.

Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

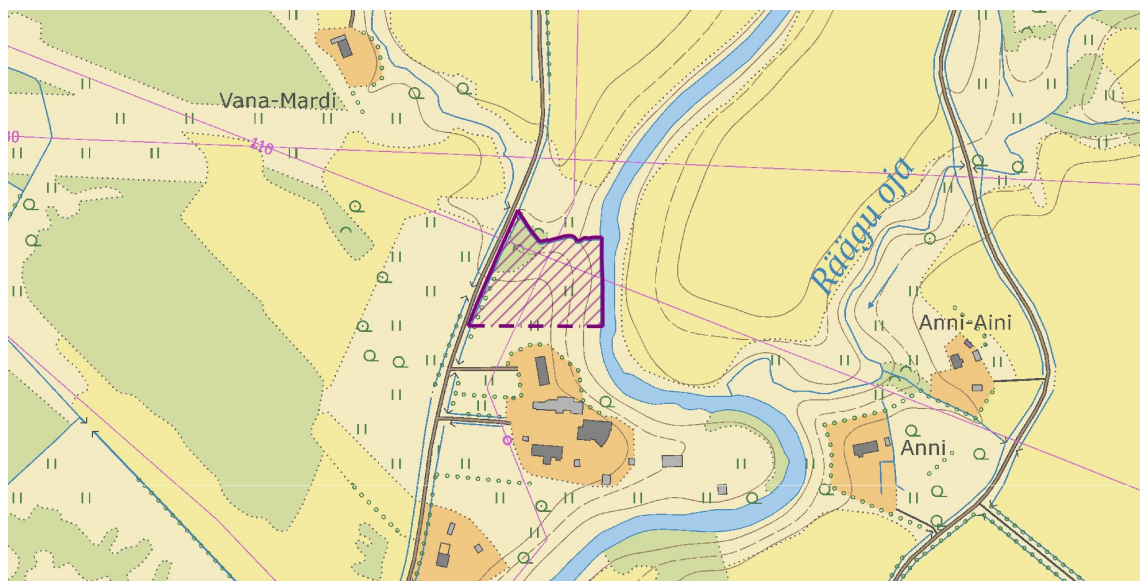
- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavolikogu 30.05.2024 a otsus nr 310 „Vana-Tallinna mnt 37 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid;
- IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 21-09-1707 "Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine", koostatud 20. aprill 2022;
- Eesti Geoloogiateenistus. Eesti pinnase radooniriski kaart (<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>)

2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Nurme küla, Tori vald, Pärnu maakond „Maa-ala plaan koos tehnovõrkudega“. Koostaja Tippgeo OÜ, 25.12.2024 (mõõdistatud 18.11.2024 – 06.12.2024), töö nr 2024TG366.
- Vana-Tallinna mnt 37, Nurme küla, Tori vald, Pärnu maakond „Lihkeohtlikkuse uuring“. Koostaja IPT Projektijuhtimine OÜ, 07.02.2025, töö nr 25-01-1917.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS



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

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas Vana-Tallinna maantee ääres. Valdavalt on ala looduslik rohumaa, mille põhjapoolne osa on kõrghaljastatud ning lääneküljel, tee ääres, on noor kuuse hekk. Planeeringuala on hoonestamata.

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik rajada Vana-Tallinna maanteelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 hektar.

Põhja suunas piirneb planeeringuala Kүүdi katastriüksusega (kat. tunnus 73001:002:0401, maatulundusmaa 100%), idast Sauga jõega (Sauga jõgi V4 katastriüksus, kat. tunnus 80901:001:0482, veekogude maa 100%), lõunast Vana-Tallinna mnt 35 katastriüksusega (kat. tunnus 80901:001:1261, elumumaa 100%) ja

läänest Vana-Tallinna maantee (Vana-Tallinna maantee L1 katastriüksus, kat. tunnus 73001:001:1505, transpordimaa 100%).

Planeeringuala asub ligikaudu 6,5 km Pärnu linna piirist põhja suunas, hajaasustusega piirkonnas. Planeeringualast lõunas, selle vahetus läheduses, paikneb Uueda puhkekeskus.

Vana-Tallinna maantee on kohaliku tähtsusega valla tee, millele on kehtiva Sauga valla ülplaneeringuga määratud 20 m laiune teekaitsevöönd, arvestatuna äärmise sõiduraja teljest. Teekatend on keskmiselt 5,4 m laiune ning mõlemal pool teed on tee ääres kraavid. Kergliiklusteed / kõnniteed ja ühistranspordi liiklus puuduvad. Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast ca 2,5 km lõuna pool, Tallinna-Pärnu-Ikla maantee ääres (Räägu ja Nurme).

Planeeringualal on maapind on suure langusega põhja ning ida suunas (kraavi ning Sauga jõe poole). Kõrguste vahemik planeeringualal on abs. +2,97 m kuni abs. +10,85 m. Planeeringuala edelaosas on maapind tasasem.

Planeeringuala asub osaliselt Ülejõe maaparandussüsteemi maa-alal (MPS 6114870010230001) ning mööda katastriüksuse põhjapiiri kulgeb Ülejõe maaparandussüsteemi eesvool (EESV 61148700102700021M, eesvool kuni 10 km²).

▪ Maakasutus

Vana-Tallinna mnt 37 katastriüksus (80901:001:1262):

- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu nr 24660950;
- katastriüksuse pindala 10001.0 m².

▪ Hooned ja rajatised

Kinnistu on hoonestamata. Alal edelaosas on drenaažitorude võrgustik (Ülejõe MPS).

Kinnistu edelanurgast läheb üle madalpinge õhuliin ning keskelt (põhja-lõuna suunaliselt) keskpinge õhuliin.

▪ Lihkeohtlikkus

Pärnu jõe kaldad on selles piirkonnas lihkeohtlikud. IPT Projektijuhtimine OÜ on läbi viinud uuringu (Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine; 20. aprill 2022), mille kohaselt on planeeringuala lihkeohtlik lõik, kus ehituskeeluvöönd on suurendatud 100 m veepiirist (piiranguvööndini).

Ehituskeeluvööndi vähendamine (sh kaldakindlustuste, paadisadamate ja sildumiskohtade rajamine) nõlvastabiilsuse seiskohast on lubatud vaid siis, kui on tehtud pinnaseuuringud ja stabiilsusarvutused konkreetse lahenduse kohta.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise raames viis IPT Projektijuhtimine OÜ 07.02.2025 planeeringualal läbi täendava lihkeohtlikkuse uuringu (töö nr 25-01-1917).

Uuringu tulemusena esitati nõuded kaldatsoonis ehitamisele:

- 1) Hooneid mitte rajada lähemale kui 60 m jõe veepiirist.
- 2) Nõlva reljeefi ei tohi muuta, igasugune koormuse lisamine maapinna täitmisena peab olema stabiilsusarvutusega kontrollitud.
- 3) Kaeved, ka ajutised (näiteks trasside paigaldamiseks), ei tohi olla paralleelsed jõega. Kommunikatsioonid on soovitatav tuua tee poolt ja suunas risti jõega.

▪ **Põhjavee kaitstus**

Planeeringuala on põhjavesi maapinnalt lähtuva reostuse suhtes kesmiselt kaitstud ning reostusohhtlikkuse tase on keskmine.

▪ **Piirangud**

- Elektripaigaldise kaitsevöönd (madalpinge õhuliin) 2 m liini teljest;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (keskpinge õhuliin) 10 m liini teljest;
- Planeeringuala asub maaparandussüsteemide maa-alal (Ülejõe MPS 6114870010230001 ja 6114870010270002);
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 12 m (Ülejõe EESV 61148700102700021M, eesvool kuni 10 km²);
- Vana-Tallinna maantee teekaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest;
- Sauga jõe kalda piiranguvöönd 100 m;
- Sauga jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m (lähtuvalt täpsustatud lihkeohtlikkuse uuringust 60 m veepiirist);
- Sauga jõe kalda veekaitsevöönd 10 m;
- kallasrada 4 m;
- Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

4. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimislahendus näeb ette Vana-Tallinna mnt 37 katastriüksusele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmise ühepereelamu ja kuni 5 abihoone ehitamiseks.

Juurdepääs krundile planeeritakse Vana-Tallinna maanteelt. Parkimine lahendatakse omal krundil. Alale on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Sauga jõe kaldaala ning roheline võrgustiku koridor säilitatakse võimalikult looduslikuna.

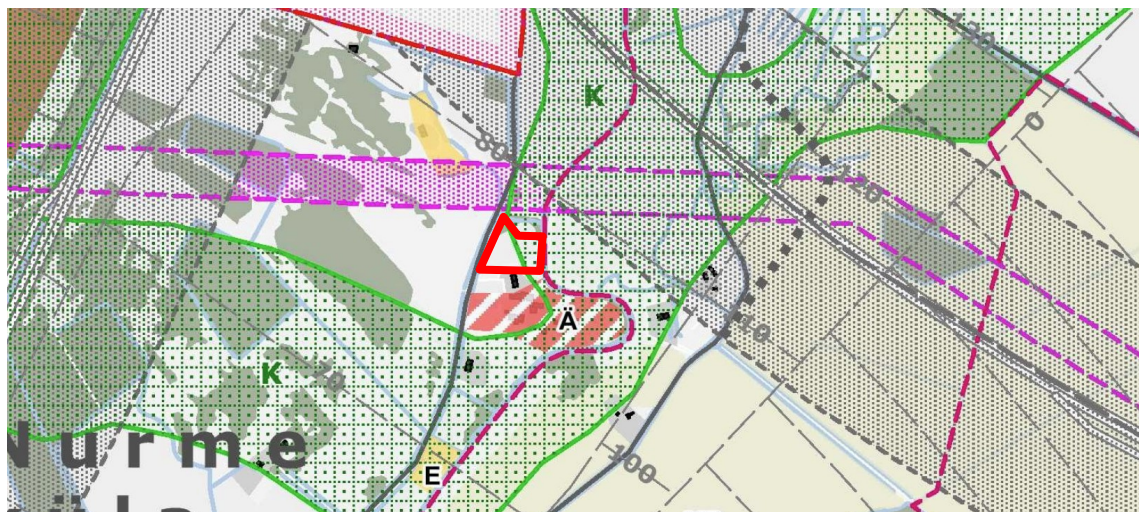
Planeeringulahenduses näidatud haljastuse, tehnovõrkude ja elamukruntidele juurdepääsude lahendus on põhimõtteline ning täpsutatakse projekteerimisetapis.

4.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

4.1.1. Alal kehtiv üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, mille kohaselt uue hoonestuse rajamisel Pärnu ja Sauga jõe kaldale (200 m tavalisest veepiirist) ja/või väärtuslike maastike aladele tuleb koostada detailplaneering.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on planeeringuala tähistatud põllumaana ja eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud. Planeeringuala jääb roheline võrgustiku koridori, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine.



Joonis 2. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringust.
— planeeritav ala

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud üldplaneeringus esitatud tingimused elamu kavandamiseks maatulundusmaale.

Üldplaneeringus esitatud tingimused elamule maatulundusmaal:

- Krundi minimaalne suurus 1 ha;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (M, EE);
- Hoonete suurim lubatud arv – ühepereelamu ja kuni 5 abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9,0 m;
- Katusekalle – 30-50°;
- Välisviimistlusmaterjal – peamiselt puit;
- Piirdeaed – läbipaistmatuid kivi- või puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m ja võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgemad kui 2,0 m.

Rohelise võrgustiku toimimiseks tuleb tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore.

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga.

4.1.2. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringuala kohta ei ole detailplaneeringuid koostatud.

4.2. Planeeritud krundistruktuur

Olemasolevaid katastriüksuste piire ei muudeta.

4.3. Hoonestus planeeritava alal

4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.

Krundi hoonestusala on kavandatud planeeringuala edelaossa. Hoonestusala on planeeritud 60 meetri kaugusele Sauga jõe veepiirist (Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist), 4 meetri kaugusele Vana-Tallinna mnt 35 katastriüksuse piirist ning Vana-Tallinna mnt teekaitsevööndist väljaspoole.

Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehovõrkudega). Planeeringu joonisel kujutatud hoonete asukohad on soovituslikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega. Hooned peavad paiknema hoonestusalal.

Hooneid ei tohi rajada tehovõrkude kaitsevöönditesse. Seega enne olemasoleva keskpinge õhuliini demonteerimist ei ole võimalik krundile õhuliini kaitsevööndisse püstitada ehitisi.

4.3.2. Projekteerimise põhimõtted.

Sauga jõe lihkeohtlikkuse tõttu ei tohi hooneid rajada lähemale kui 60 m jõe veepiirist. Nõlva reljeefi ei tohi muuta, igasugune koormuse lisamine maapinna täitmisenä peab olema stabiilsusarvutusega kontrollitud. Kaeved, ka ajutised (näiteks trasside paigaldamiseks), ei tohi olla paralleelsed jõega. Kommunikatsioonid on soovitatav tuua tee poolt ja suunas risti jõega.

Planeeringualale on lubatud ehitada elamu ja kuni viis abihoonet. Elamu on lubatud ehitada kuni 2-korruseline, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m. Abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5,0 m. Hoonetele on lubatud rajada 1 maa-alune korrus. Suurim lubatud ehitisealune pind kokku (elamu+abihooned) on kuni 650 m². Hoonete tulepüsivusklass on TP 3.

Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse ka krundile kavandatavad kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusala piirides.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata tehnorajatiste alust pinda ega varikatuseta terrasse ning välistrepe. Teid, platse ja tehovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Teid ja platse ei või ehitada Sauga jõe kalda ehituskeeluvööndisse.

Hoonete projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrus nr 63).

4.3.3. Krundi ehitusõigus

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

positsiooni number	Pos 1
katastriüksuse nimi ja tunnus	Vana-Tallinna mnt 37 80901:001:1262
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	maatulundusmaa 100%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	maatulundusmaa (M) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	elamumaa (EE) 25%, muu looduslik maa (ML) 75%
krundi suurus	10001 m ²
krundi maksimaalne lubatud ehitisealune pind	650 m ²
hoonete max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast elamu / abihoone	9,0 m / 5,0 m

hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1
hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus	1
lubatud suurim hoonete arv krundil	6 (1 elamu + 5 abihoonet)
lubatud väikseim tulepüsivusklass (täpsustatakse ehitusprojektis)	TP-3

4.3.4. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0 kuni 50 kraadi. Hoonete katusetüüp ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.
- Hoonete välisviimistluses jälgida piirkonna üldist miljööd. Põhihoone ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.
- Välisviimistluses võib kasutada puitu, kivi, betooni, metalli, klaasi, värvitud krohvipinda, fassaadiplaate vmt ning fassaadi liigendada (täpsustatakse ehitusprojektis).
- Katusekatte materjal: kivi, plekk (valtsprofiil või klassik), eterniit või rullmaterjal.
- Lubatud on rajada osaliselt läbipaistvaid piirdeid, kõrgusega kuni 1,5 m. Piirete lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirded rajada vaid õueala ulatuses. Elupuuekke piiretena mitte kasutada. Krundi sissepääsuteel paiknev värav peab olema vähemalt 4,0 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.
- Ventileerimiseks mõeldud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ja süsteemid ei tohi vähendada välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei tohi suunata eluhoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega.
- Hoonete ehitusprojektid koos piirdeaedade lahendusega esitada vallaarhitektile kooskõlastamiseks eskiisstaadiumis.
- Põhihoone ±0.00 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3 - 0,8m kõrgemal.

4.4. Haljastus ja heakord

Valdavalt on ala looduslik rohumaa, mille põhjapoolses osas kasvab kõrghaljastus ning lääneküljel, tee ääres, on noor kuusehekk. Planeeritaval alal tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Haljastuse rajamisel tuleb kasutada vabakujulist ja mitmerindelist haljastust, arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Naaberkruntidega külgnevad parkimisalad on soovitatav haljastusega

eraldada. Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Krundi haljastuse lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) koosseisus.

Heakorra nõuded ja koormis Tori vallas on kehtestatud Tori Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 59 „Heakorraeeskirja ja koormise kehtestamine“. Määruse eesmärgiks on koosmõjus teiste õigusaktidega tagada valla territooriumil puhtus ja heakord.

4.5. 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 keskkonnaloa taotlemiseks.

Detailplaneeringu algatamise korraldusest nähtub, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhinnangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

4.5.1. Rohevõrgustik

Planeeringuala idaossa (Sauga jõe kallas) jääb üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku koridor. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala jääb rohevõrgustiku alast väljapoole. Sauga jõe kaldaala ning roheline võrgustiku koridor säilitatakse võimalikult looduslikuna. Piirete paigutamisel peab arvestama, et ei lõigataks läbi roheline võrgustiku koridori.

4.5.2. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmehoolduse korraldamise nõuded, korraldatud jäätmeveo tingimused, jäätmete käitlemise tingimused ning jäätmehoolduse üle järelevalve teostamise korralduse tingimused on kehtestatud Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga.
- Jäätmete liigiti kogumine on kohustuslik. Eramajadel on kohustuslik omada segaolmejäätmete ning biolagunevate köögi- ja sööklajäätmete kogumismahuteid. Lubatud on ka biolagunevaid jäätmeid nõuetekohaselt kompostida oma kinnistu piires.
- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite täpne paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga, detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud nende soovituslik asukoht.
- 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.
- Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisse, 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.

- Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele.

4.5.3. Maaparandussüsteemi maa-ala

Planeeringuala asub osaliselt Ülejõe maaparandussüsteemide maa-alal (MPS 6114870010230001 ja 6114870010270002) ning mööda katastriüksuse põhjapiiri kulgeb Ülejõe maaparandussüsteemi eesvool (EESV 61148700102700021M, eesvool kuni 10 km²).

Vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ ulatub avatud eesvoolu kaitsevöönd, mille valgala pindala on alla 10 km², eesvoolu mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele. Kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal määratakse Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast.

Alal edelaosas on Ülejõe MPS (vid 6114870010230001) drenaažitorude võrgustik. Planeeringuala hoonestamisel likvideeritakse planeeringualale jäävad drenaažitorustikud osaliselt. Torustikud likvideeritakse selliselt, et see ei mõjuta naaberkinnitutel paiknevate torustike töövõimet.

4.5.4. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus ehituse ajal kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Tehnosüsteemid peavad vastama nõuetele ja nende paigaldamisel peab lähtuma asjakohastest standarditest ja paigaldusjuhenditest. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised vastama tuleohutusnõuetele ning olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

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

4.7. Teed

4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.

Juurdepääs planeeritud krundile on tagatud Vana-Tallinna maanteelt (73001:001:1505). Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 24, lisa 1 tabel 18 ning lisa 2 joonisele 8 on detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnoõrkudega“ kantud nähtavuskolmnurgad. Kiiruspiirang planeeringualaga piineval teelõigul on 70 km/h ning liituv tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki päevas. Liituv tee liitumisnähtavus peatumiskohustusega ristmikul 3 m ning teeandmise kohustusega ristmikul 7 m. Peatee liitumisnähtavus 120 m. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid taksitusi.

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

4.7.2. Juurdepääs kallasrajale

Sauga jõgi on avalikult kasutatav veekogu. Vabalt ja takistamatult võib liikuda mööda avalikult kasutatavate veekogude kallasradasid. Kallasraja laius Sauga jõel on 4 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast.

Vastavalt kehtivale Sauga valla üldplaneeringule tuleb iga avaliku veekogu kaldale planeeritava detailplaneeringu koostamisel tagada juurdepääs kallasrajale. Detailplaneeringuga kavandatakse avalik juurdepääs Sauga jõe kallasrajale mööda Vana-Tallinna mnt 37 katastriüksuse põhjaserva. Juurdepääsu tagamiseks sõlmitakse servituut avalikuks kasutuseks. Juurdepääs kallasrajale tuleb tähistada ning heakorrastada. Heakorrastatud juurdepääs kallasrajale ning kallasrada peavad olema takistustevabad (kännud, oksad) ja niidetavad. Juurdepääs tagatakse jalakäijatele.

4.8. Vertikaalplaneerimine ja sademeveed

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

Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihmavee kaldumist naaberkinnistutele.

Planeeringuala sademevesi ei ole reostunud. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma krundi piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust (nt kasutada haljastuse hooldamisel) jms. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele. Katendiga ning haljastusega aladelt ei tohi sademeveed valguda naaberkatastriüksustele. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada sademevee immutamisel.

Vajadusel võib sademeveed suunata Sauga jõkke. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

4.9. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4.9.1. Veevarustus

Üksikelamu krundi orienteeruv veevajadus on $\sim 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringualale rajatakse veevarustuse tagamiseks puurkaev. Puurkaevu hooldusala ulatus on kümme meetrit. Puurkaevu hooldusalasse ning veetorustike kaitsevööndisse on hoonete rajamine keelatud. Lisaks on puurkaevu hooldusalas keelatud väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine. Puurkaevu hooldusalas ei tohi paikneda maaparandussüsteeme. Kõikides piiranguvööndites, millised seonduvad puurkaevuga, tuleb lähtuda kehtivast Veeseadusest.

Puurkaevu ning hoonete lõpliku asukoha valikul tuleb eelnevaga arvestada. Puurkaevu ja veetorustike täpne asukoht määratakse projekteerimisetapis.

4.9.2. Reovee kanalisatsioon

Üksikelamu krundi ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on $\sim 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Krundile võib rajada biopuhasti väljundiga olemasolevasse kraavi. Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal. Kuna tegemist on lihkeotliku alaga, on imbväljaku rajamine krundile keelatud. Alternatiivina on lubatud krundile paigaldada tühjendatav reovee kogumismahuti.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et omapuhasti kuja on 5 m. Kanalisatsiooniehitise (välja arvatud torustik) kuja ei tohi paikneda elamu ning salv- ja puurkaev (VeeS § 134 lg 1).

Täpne reovee kanalisatsiooni lahendus antakse projekteerimisetapis.

4.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 04.10.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 482771. Tehniliste tingimuste lisaks on planeeritava liitumiskilbi asukoha eskiisjoonis.

Vana-Tallinna mnt äärde on planeeritud koht liitumiskilbile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Elektrilevi OÜ esindaja sõnul on Vana-Tallinna mnt 37 katastriüksusel paiknev keskpinge õhuliin kavas demonteerida ning paigaldada maakaabel tee äärde. Ümberehituse teostamise täpne aeg pole teada. Kuni olemasolev keskpinge õhuliini ei ole likvideeritud, ei tohi krundile õhuliini kaitsevööndisse püstitada ehitisi.

4.9.4. Sidevarustus

Sidevarustus planeeringualal lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil.

Telia Eesti AS väljastas detailplaneeringule 09.05.2025 tehnilised tingimused nr 39625616. Tehniliste tingimuste kohaselt detailplaneeringuga haarataval alal Telia Eesti Asile kuuluvad sideliinirajatised puuduvad. Alternatiivvariandina on antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-, tv- ja internetiühendust

4.9.5. Soojavarustus

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

4.9.6. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid lähtuvalt Ehitusseadustikust, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusest nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

4.10. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardist on planeeritav ala keskmise või madala radooniriskiga (andmed 2023. aasta seisuga). See tähendab, et alal on normaalse looduskiirgusega pinnased ning kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva või normaalse looduskiirgusega pinnased ning lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.

4.11. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

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. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Planeeritavad hooned ehitatakse detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalale. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. I kasutusviisiga hoonel (eluhooned), välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m^3 .

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht on Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ca 1,3 km planeeringualast lõuna pool, Vana-Tallinna maantee ja Kõõmne tänava ristmikul. Lähtuvalt eelpool nimetatud siseministri määruse nr 10 paragrahv 6 lõikest 5¹ võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Vastavalt tuleohutuse seaduse § 23 lg 2¹ punktile 1 ei ole üksikelamu puhul veevõtukoha rajamine kohustuslik, kui ehitises on tulekahju avastamine ja selle kustutamine tagatud muu tehnilise lahendusega (nt. sprinklersüsteem). Täpne tehniline lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 6 lõikele 5² võib esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtuk kohta.

Alternatiivina võib alale paigaldada minimaalselt 30 m³ mahutavusega tulekustutusvee mahuti. Veevõtukoh (hüdrant) peab paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Hüdrant ei tohi olla teeservast kaugemal kui 2,5 meetrit. Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud mahuti ning kuivhüdrandi võimalik asukoht. Mahuti ning veevõtukoha täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.

4.12. Servituudid

Tabel 2. Servituutide tabel

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1 Vana-Tallinna mnt 37	Tori Vallavalitsus, avalikuks kasutamiseks	Isiklik kasutusõigus	Servituut annab õiguse jalakäijatel kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed kallasrajale.

5. Detailplaneeringu elluviimine

5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud krundiomaniku finantsiliste võimalustega. Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub piirkonda korrastatud ja asustatud üksikelamumaa krunt, mis tõstab ala turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele.

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv sotsiaalne mõju on minimaalne. Planeeringualal asuva elamumaa krundi paiknemine ja suurus sobitub piirkonna krundistruktuuriga. Planeeringualal paikneva krundi ning naaberkatastriüksuste pindalad on piisava suurusega privaatsuse säilitamiseks, samas tõstab piirkonda inimeste lisandumine ala turvalisust.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad, kulutuuri mälestised ning väärtuslikud maastikud. Detailplaneeringuga kavandatud järgib piirkonna maakasutuse suundasid. Sellest lähtuvalt puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv kulutuuri line mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala jääb rohevõrgustiku

aladest väljapoole ning planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta rohevõrgustiku toimimist. Hoonestusala on planeeritud väljapoole Sauga jõe ehituskeeluvööndit ning võttes arvesse piirkonna liiketohtlikkust. Planeeringualal kavandatud tegevused ei lähe vastuollu kalda piiranguvööndi eesmärkidega. Tegemist on ühe elamu ja selle abihoonete kavandamisega selleks sobilikul maa-alal.

5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Tegevuskava:

- servituutide seadmine;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine;
- ehituslubade väljastamine;
- hoonete ja tehnovõrkude ehitus;
- hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine.

Enne olemasoleva keskpinge õhuliini demonteerimist ei ole võimalik krundile õhuliini kaitsevööndisse püstitada ehitisi.

Planeerigualal asuva keskpinge õhuliini demonteerimine ja maakaabli paigaldus tee äärde teostatakse võrguvaldaja poolt.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Tehnovõrkude rajamine (elekter, side) toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

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