

Pärnu EKE Projekt OÜ
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel (+372) 445 9810
info@ekeprojekt.ee

Töö nr. 22092

Sindi tee 4 ja 6 ning Viira kinnistute detailplaneering

Tori vald, Kõrsa küla

Joonised ja seletuskiri

Huvitatud isik: **AP Holding OÜ**

Koostamise
korraldaja: **Tori Vallavalitsus**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Kristjan Kullerkan**

Arhitekt: **Kristjan Kullerkan**



Pärnus, 28. juuni 2023.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk	4
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	4
1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed	5
1.4. Planeeringu koostaja andmed.....	5
1.5. Mõisted.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1. Planeeritava ala asukoht	7
2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid	7
2.3. Planeeringuala iseloomustus	7
2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i>	7
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i>	8
2.3.3. <i>Haljastus</i>	8
2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i>	8
2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused	9
2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng	9
3. PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala krundijaotus.....	10
3.2. Kruntide ehitusõigus	11
3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	13
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted.....	16
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	18
3.6. Tehnovõrgud	18
3.6.1. <i>Veevarustus</i>	18
3.6.2. <i>Tuletõrjerveevarustus</i>	19
3.6.3. <i>Reoveekanaliseerimine</i>	19
3.6.4. <i>Sademevee ärajuhtimine</i>	20
3.6.5. <i>Küte</i>	20
3.6.6. <i>Elektrivarustus</i>	20
3.6.7. <i>Tänavavalgustus</i>	20
3.6.8. <i>Sidevarustus</i>	21
3.7. Tuleohutuse tagamine.....	21
3.8. Kujade määramine	21
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
3.10. Servituutide vajadus	22
3.11. Keskkonnatingimused.....	22
3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused	23
3.12.1. <i>Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine</i>	24
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	24

C. GRAAFILINE OSA

ML105	SITUATSIOONISKEEM
ML106	TUGIPLAAN
JN100	PÕHIJONIS

Sindi tee 4 ja 6 ning Viira kinnistute detailplaneering

JN200
RI100

TEHNILINE TARISTU
ILLUSTREERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine
- kruntide hoonestusalade määramine
- kruntide ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine
- eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringu eesmärk on detailplaneeringuala üldplaneeringukohane väljaarendamine väikeelamupiirkonnaks.

Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu lahendust.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Tori Vallavalitsuse 4. jaanuari 2023 korraldus nr 6 **Sindi tee 4, Sindi tee 6 ja Viira kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemiga;
- Hades Geodeesia OÜ jaanuaris 2023 väljastatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega** Tori vald, Kõrsa küla, Viira. Töö nr 3527;
- Telia Eesti AS 10. jaanuar 2023 väljastatud **telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37581769**;
- Elektrilevi OÜ 16. jaanuaril 2023 väljastatud **tehnilised tingimused nr 436558**;
- OÜ Sindi Vesi 17. aprill 2023 väljastatud **tehnilised tingimused Kõrsa külas Sindi tee 4 ja 6 ning Viira kinnistute detailplaneeringu koostamiseks**;

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus

- Tori vallas kehtivatele üldplaneeringutele
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705 Pärnu maakond

Tel: 445 1881

e-post: tori@torivald.ee

1.4. Planeeringu koostaja andmed

Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

Vastutav planeerija:

Kristjan Kullerkan (volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 179743)

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: kristjan@ekeprojekt.ee

1.5. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatis. Hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad ehitusteatise ning ehitusloa kohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Kuni 20m² ehitisealuse pinna ning alla 5 m kõrgused elamu abihooned võivad paikneda väljaspool lubatud hoonestusala, kui planeeringu arhitektuursetes tingimustes ei ole märgitud teisiti.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tulemüüri või parapeti pealispinna vahel. Maapinna olulise kalde puhul

arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset ning selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5m hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

Kohustuslik põhimahu ehitusjoon:

Kohustuslike ehitusjoontega täpsustatakse hoone fassaadi paiknemist planeeringu hoonestusalal. Reeglina selleks, et hooned paikneksid tänavate äärtes. Kohustusliku ehitusjoonega seoses võib seada täiendavaid tingimusi (rõdude üleulatus, joonel paikneva fassaadi ulatus vms).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Kõrsa külas. Planeeringuala on piiratud lõunast riigiteega nr 59 Pärnu-Tori tee, idast Surtsi ja Sindi tee 8, läänest Lembitu, Pärnu mnt 121, 123, 125 Sindi tee 2 kinnistutega ning põhjast Pärnu maanteega.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala on valdavalt kasutusest väljalangenud põllumaa.

Planeeringuala on põhjast ja lõunast piiratud sõiduteedega, millest Pärnu-Tori tee omab mõju planeeringualale ligipääsetavuse kui mürahäiringute osas. Külgedelt piirab planeeringuala valdavalt alaga sarnane väheses kasutuses või kasutusest maas põllumajanduslik maa. Alaga külgnevalt vastu Pärnu maanteed paikneb üksikelamute rida, millest vasak pool jääb Sindi linna asustusüksusesse.

Alal puudub olemasolev hoonestus ja tänavavõrk, kuid see on võimalik tagada ühendusega Pärnu maanteele. Samas Pärnu maanteega paralleelselt kulgeb kergliiklustee, mis on Sindi kergliiklusteede põhivõrgu üks osa, ühendades planeeritava ala linnakeskusega. Lähim bussipeatus külgneb vahetult planeeringualaga. Ühistranspordiühendus linnasüdame ning maakonna tõmbekeskusega on hea. Linnakeskus asub planeeringualast ca 2,0 km kaugusel.

Vaadates ala asetust teedevõrgu suhtes ning külgnemist Sindi linna elamualadega on ala põllumajanduslik potentsiaal väike ja arvestades teenuste kättesaadavust ja tehnovõrkude ühendamise ja laiendamise võimalusi on mõistlik arendada ala vastavalt üldplaneeringus kavandatule.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Viira

- katastritunnus: 80803:001:0947
- kinnistu pind: 5,48 ha
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamuala E4 100%

Sindi tee 4

- katastritunnus: 80803:001:0164
- kinnistu pind: 2933 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamuala E4 100%

Sindi tee 6

- katastritunnus: 80803:001:0165
- kinnistu pind: 3138 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamuala E4 100%

Ehitisregistri andmetel kinnistutel ehitisi ei paikne.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs sõidukitele planeeringuala katastriüksustele Sindi tee 4 ja 6 Pärnu maanteelt. Juurdepääs avalikult teelt Viira katastriüksusele puudub.

Alal puudub väljakujunenud teedevõrk.

2.3.3. Haljastus

Ala kujutab endas söötis põllumaad, kus on isetekkeliselt kasvama hakanud noored lehtpuud.

Planeeringuala ei ole piirdeaiaga piiratud.

Maapind kinnistul on suhteliselt tasane, langusega loode suunas. Kõrgusmärgid alal vahemikus +10.85 – +13.75 abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Alal puuduvad veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid ning liitumised ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniga. Vastavalt Sindi Vesi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele on lähimaks veevarustuse ühenduspunktiks Pärnu mnt 125 ees olev magistraalitorustiku Pe110 pimekork ning lähim reoveekanaliseerimise ühenduspunktiks Pärnu mnt 125 ees olev peatorustikul De200 PVC olev kaev nr 1.

Küte

Alal puuduvad olemasolevad kaug- või lokaalküttelahendused.

Elektri- ja tänavavalgustusliinid

Ala põhjaosa läbivad Tammeoja: (Pärnu) alajaamast lähtuvad madalpingekaablid koos kaitsevööndiga.

Planeeritava alal puudub tänavavalgustus.

Sideliinid

Planeeringuala läbib Telia Eesti AS-ile kuuluv sidekaabel VMOHBU10X2X0,5 koos kaitsevööndiga.

2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused

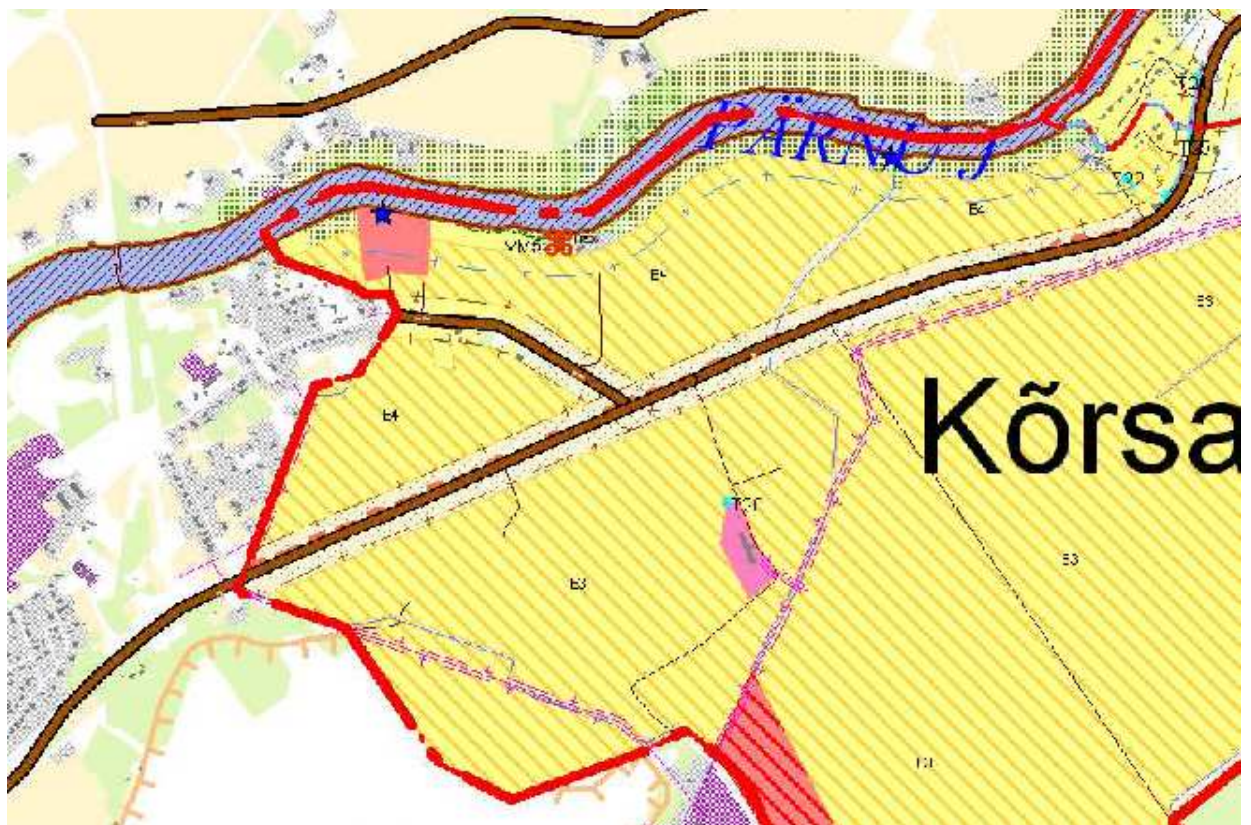
Planeeringuala lõunaservale ulatub riigitee nr 59 Pärnu-Tori kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Transpordiamet on oma kirjaga nr 7.2-2/23/1239-2 andnud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala jääb Viira katastriüksuse (80803:001:0947) ulatuses maaparandussüsteemi „Viiraküla“ (6112350010080001) maa-alale.

Planeeringualale ulatub maaparandussüsteemi „Viiraküla“ eesvoolu kaitsevöönd 12m ning sama eesvoolu veekaitsevöönd 1m.

2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtivale Tori valla üldplaneeringule (aprill 2023) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks märgitud elumuala E4 koos vastava juhtfunktsiooniga seotud piirangutega. Elamumaal E4 on lubatud kruntimine, ühe planeeringu minimaalne suurus 10 krunti. Kruntide suurus 2000-4000 m², elamute vaheline maksimaalne kaugus 80 m.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse plaanist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringuala olemasolevat krundijaotust muudetakse ning ala on planeeritud jaotada 23-ks pereelamu maa krundiks suurusega à ca 2000 m², 6-ks tee- ja tänava maa-ala krundiks ning üheks puhke- ja spordirajatise maa krundiks.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*
1	Sindi tee 4	2933	E.01	2000	EP 100%
2	Sindi tee 6	3138	E.02	2000	EP 100%
3			E.03	2093	EP 100%
4			T.05	51	LT 100%
5			T.06	61	LT 100%
6			T.01	3217	LT 100%
7	Viira	54819	E.04	2000	EP 100%
8			E.05	2000	EP 100%
9			E.06	2000	EP 100%
10			E.07	2000	EP 100%
11			E.08	2000	EP 100%
12			E.09	2000	EP 100%
13			E.10	2000	EP 100%
14			E.11	1805	EP 100%
15			E.12	1779	EP 100%
16			E.13	2000	EP 100%
17			E.14	2000	EP 100%
18			E.15	2000	EP 100%
19			E.16	2000	EP 100%
20			E.17	2000	EP 100%
21			E.18	2000	EP 100%
22			E.19	2000	EP 100%
23			E.20	2000	EP 100%
24			E.21	2000	EP 100%
25			E.22	2000	EP 100%
26			E.23	2267	EP 100%
27			H.01	1479	PS 95% OK 5%
28			T.02	3356	LT 100%
29			T.03	3452	LT 100%
30			T.04	3330	LT 100%
kokku:		60890		60890	

Sellest:

kinnistatud maa 60890
kinnistamata maa -

- * EP - pereelamu maa
- LT - tee ja tänava maa-ala
- PS - puhke- ja spordirajatise maa
- OK - kanalisatsiooniehitise maa

3.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**
				maa-alune	maapealne	
E.01	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.02	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.03	2093	pereelamu maa 100%	5	0	518	9
T.05	51	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
T.06	61	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
T.01	3217	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
E.04	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.05	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.06	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.07	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.08	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.09	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.10	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.11	1805	pereelamu maa 100%	5	0	451	9
E.12	1779	pereelamu maa 100%	5	0	445	9
E.13	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.14	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.15	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.16	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.17	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.18	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.19	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.20	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.21	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.22	2000	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
E.23	2267	pereelamu maa 100%	5	0	500	9
H.01	1479	puhke- ja spordirajatise maa 95% kanalisatsiooniehitise maa 5%	1	0	89	5

Sindi tee 4 ja 6 ning Viira kinnistute detailplaneering

T.02	3356	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
T.03	3452	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
T.04	3330	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
kokku:	60890		116	0	11503	

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast

Sindi tee 4 ja 6 ning Viira kinnistute detailplaneering

T.01	3217	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E.04	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700	viil 40-50 , madal viil või pult 10-30, lame	TP-3	1. Tänaväärsete põhihoonete grupid peavad moodustama arhitektuurse terviku. Tervikliku üldpildi saamiseks arvestada varasemalt ehitusloa saanud hoonetega samal tänavajoonel; 2. Põhihooned paigutada põhimahus tänaväärsele ehitusjoonele; 3. Ehitusõigusega lubatud suurim hoonete arv krundil jaotub üheks põhihooneks ja neljaks abihooneks; 4. Kruntide piiramisel on lubatud kasutada taralahendusi kõrgusega kuni 1,8m kruntidevahelisel piirdel ja 1,5m tänaväärtsel piirdel; 5. Haljastuse osakaal vähemalt 30% planeeritava krundi pinnast;	
E.05	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.06	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.07	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.08	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.09	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.10	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.11	1805	EP	5	0	451	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.12	1779	EP	5	0	445	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.13	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.14	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.15	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.16	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.17	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.18	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.19	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.20	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.21	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.22	2000	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
E.23	2267	EP	5	0	500	9	25	0	2	700	700		TP-3		
H.01	1479	PS OK	1	0	89	5	6	0	1	89	89	/	TP-3	1. Krundile on lubatud püstitada üks ala teenindav hoone.	
T.02	3356	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
T.03	3452	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
T.04	3330	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			60890	116	0	11503						16189	16189		

- * TT - tootmishoone maa
- TL - laohoone maa
- TH - hulgikaubanduse maa
- TK - logistikakeskuse maa
- ÄB - büroohoone maa
- ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

Sindi tee 4 ja 6 ning Viira kinnistute detailplaneering

OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa

LT - tee ja tänava maa-ala

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

/ - lahtrite korral ei ole lahtrite sisu normeeritud

// - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid keskkonda sobimatuid, häirivaid või imiteerivaid materjale. Hoonete värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone;
- Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrgused hooned loetakse suurima lubatud hoonete arvu hulka, kuid neid võib kavandada väljapoole määratud hoonestusala kohustuslikust ehitusjoonest hoovi poole. Eelnimetatud hoonete püstitamise eelduseks lähe male kui 4m kinnistu piirile on kokkulepe naaberkinnistu omanikega ning kinnipidamine käesolevas planeeringus, üldplaneeringus ning seadusandluses esitatud üldistest ehitus- ja ohutusnõuetest.
- Elamukruntidele võib põhijoonisel JN100 näidatud ala ulatuses paigaldada maapinnale toetuvate raamidega solaarenergia paneelide lahendusi. Maaraamide avalikku ruumi näha jäävate osade vaadeldavus tuleb piirata tara- või haljastuslahendusega.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid vallaarhitektiga.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringuala teedevõrgule on planeeritud olemasolevalt kohalikult teelt Pärnu maantee 7410039. Planeeringuala teedevõrk on planeeritud tupikuteta. Pärnu maanteega ristumisest alates on planeeritud kõrvaltee koridor krundi laiusel 15m, katendi laiusel 5m, kuni Lembitu katastriüksuse loodenurgani arvestusega, et tegemist on juurdepääsukoridoriga planeeringualast Sindi linna poole jäävale alale. Planeeringuala siseteedena on planeeritud kaks põhja-lõuna suunalist kvartalisese tee koridori krundi laiusel 12m ning katendi laiusel 4,5m. Planeeringuala lõunaserva on planeeritud perspektiivse jaotustäna koridor krundi laiusel 21m, katendi laiusel 5,4m. Jaotustäna on planeeritud kahepoolse puiesteena, kus puistu moodustab haljastõkke riigiteelt nr 59 Pärnu-Tori leviva liiklusmüra vähendamiseks.

Riigiteelt nr 59 Pärnu-Tori täiendavaid mahasõite ei planeerita.

Planeeritud teedevõrgult tagatakse juurdepääs kõikidele kinnistutele. Teede katendiks I etapis minimaalselt tolmuva mustkate (min 8cm freespurust kate + 2x pindamine). II etapi väljaarendamisel tuleb hinnata lisanduvat liikluskoormust ning valida katendite tüübid vastavalt sellele.

Planeeringu elluviimise esimeses etapis ehitatakse välja teelõigud, mis on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks s.h kvartaliseste teede ringistus jaotustäna koridoris. Teede pikendused kõrvaltasuvate alade suunas rajatakse nimetatud alade väljaarendamisel.

Jalakäijate ning jalgratturite liikumine tagatakse planeeritavatel transpordikruntidel. I etapi väljaarendamisel on liikluskoormus planeeritavatel teedel vähene, ning jalakäijatele ja jalgratturitele ei ehitata välja eraldi teelõike. II etapi väljaarendamisel tuleb hinnata lisanduvat liikluskoormust ning välja ehitada eraldatud jalg- ja jalgrattateed kõrvaltee koridoris kõnniteena ning jaotustäna koridoris eraldiseisva eraldusribaga jalg- ja jalgrattateena.

Parkimiskohtade arvutus on antud tabelis 4. Kogu ala parkimiskohtade bilanss on positiivne, Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt ehitusprojekti koostamisel. **Tänavaruumi**

parkimiskohtade kavandamine eramute tarbeks ei ole lubatud. Parkimiskohtade arvutusel on arvesse võetud nii hoone mahus kui väliruumis paiknevaid parkimiskohti.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ² , tk)	parkimiskohtade arv	
					normatiivne	planeeritud
E.01	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.02	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.03	2093	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
T.05	51	LT	-	-	-	-
T.06	61	LT	-	-	-	-
T.01	3217	LT	-	-	-	-
E.04	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.05	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.06	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.07	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.08	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.09	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.10	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.11	1805	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.12	1779	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.13	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.14	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.15	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.16	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.17	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.18	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.19	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.20	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.21	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.22	2000	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.23	2267	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
H.01	1479	PS OK	-	-	-	-
T.02	3356	LT	-	-	-	-
T.03	3452	LT	-	-	-	-
T.04	3330	LT	-	-	-	-
	60890				69	69

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EP - pereelamu maa

LT - tee ja tänava maa-ala

PS - puhke- ja spordirajatise maa

OK - kanalisatsiooniehitise maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.2

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus. Samuti võib kavandada rohkem parkimiskohti tingimusel, et krundile jääb planeeringukohane haljastuse osakaal kompaktse tervikliku haljasalana.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

Ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete ja rajatiste projektidega. Võimalusel säilitada elamukruntidel juba kasvavat kõrghaljastust. Avalike tänavakoridoride haljastus tuleb rajada koos tänavavõrgu väljaehitamiseks.

Planeeritud puhke- ja spordirajatise krundile H.01 on ette nähtud piirkonda teenindav lähirekreatsiooni ala avalike puhke ja spordirajatistega. Vajadusel on krundile lubatud püstitada ka krundi teenindav väikesemahuline hoone.

Pärnu-Tori teega piirnevale transpordikinnistule on planeeritud puuderead mõlemale poole planeeritud kogujateed maanteest tuleneva mürahäiringu leevendamiseks. Nimetatud kõrghaljastus projekteeritakse ja rajatakse koos teega.

Krundi piiramisel on lubatud kasutada taralahendusi tänavapoolsel küljel kõrgusega kuni 1,5m, kruntide vahel kuni 1,8m. Piirdetara peab ehituslikult olema linnalise iseloomuga, lubatud ei ole pistanntarad ja maalise iseloomuga lattaiaid. Piirdetara lahendus peab haakuma ala asuva hoonestuse arhitektuurse lahendusega ja moodustama tänavalõikude piires ühtse üldmulje.

Vertikaalplaneerimine hoonete kruntidel ja haljasaladel lahendatakse hoonete ja haljasalade projektidega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkiinnistutele.

Üleliigne lumi lükatakse tänavate ja parklate servadesse.

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Vastavalt Sindi Vesi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele on lähimaks veevarustuse ühenduspunktiks Pärnu mnt 125 ees olev magistraalitorustiku Pe110 pimekork. Planeeritav veetorustik Pärnu maanteele peab olema Pe110 ja algama siibriga Dn100 ning lõppema pimekorgiga, et oleks võimalus torustikku edasi rajada. Planeeringu ala sisemise torustiku läbimõõt määrata projekteerimise käigus. Igale planeeritavale kinnistule tuleb planeerida liitumispunkt.

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud veetrassi koridor alates Pärnu mnt 125 ees olevast magistraalorustikust Pe110 piki Pärnu maanteed Pe110 trassin kuni hargnemiseni kavandatava uue sisetänavaga ristumiseni. Sisetänavaga ristumisel on planeeritud hargnemine trassile planeeringuala kruntide veega varustamiseks ning sulgesiibrile järgneva pimekorgiga Pe110 torustiku jätkamiseks piki Pärnu maanteed.

Planeeritava ala sisetänavatele on kavandatud ringistatud veetrass, mis dimensioneeritakse projekteerimise etapis. Kõikidele elamukruntidele on ette nähtud liitumispunkt maakraanina kinnistu piiri vahetus läheduses. Lisaks on planeeritud sulgesiibriga varustatud hargnemised tänavalõikudel, mida esimeses etapis välja ei ehitata. Trassilõigud alalt väljuvatel tänavatel rajatakse vajadusel koos tänavatega külgnevate alade väljaarendamisel.

Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.2. Tuletõrjerveevarustus

Vastavalt Sindi Vesi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant nr 32 kinnistu Pärnu mnt 125 ees, 26.01.2021 mõõdetud vooluhulk oli 11,6 l/s.

Lisaks olemasolevale hüdrandile on alale planeeritud täiendav ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant krundi E.07 ette. Nõutud veevooluhulk kavandatavast hüdrandist 10 l/s 3 h jooksul.

3.6.3. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Sindi Vesi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim reoveekanaliseerimise ühenduspunkt Pärnu mnt 125 ees olev peatorustikul De200 PVC olevas kaevus nr 1.

Kuivõrd kinnistutelt kogutavat reovett ei ole võimalik isevoolselt tehniliste tingimustega antud ühenduspunkti juhtida on krundile positsioon H.01 planeeritud reoveepumpla $Q_{max} \geq 10 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Pumpla peab olema varustatud kahe pumba ja kaugjälgimisega (andmed pumpade töö ja seisukorra kohta, elektrivarustuse, veetasemete kohta). Pumpla ümber tuleb rajada kõrgem ala minimaalsete mõõtmetega 3,0x3,0m ja pumplal peab olema asfalteeritud juurdepääsutee (kui põhitee on muu kattega, siis põhiteega samaväärne). Juurdepääsutee laius peab olema minimaalselt 3,5m, pöörderaadiused minimaalselt 7,0m ja kandevõime 30 tonni. Pumpla kilbi alumine serv peab olema minimaalselt 1,0m kõrgusel maapinnast. Kilbi uks peab avanema sellisena, et juurdepääs kilbile on tagatud ka avatud ukse korral ja et avatud kilbi ees seistes saab vaadata pumplasse sisse. Pumplast juhitakse reovesi survetrassi abil läbi voolurahustuskaevu Pärnu mnt 125 ees oleval peatorustikul De200 PVC olevasse kaevu nr 1.

Planeeringuala tänavakruntidele on planeeritud isevoolsed reoveetrassid suubumisega planeeritavasse reoveepumplasse. Igale elamukrundile on planeeritud liitumine tänavatrassiga läbi krundi piirile planeeritud liitumiskaevu.

Torustikud dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud juhtida alale kavandatud avatud sademevee kraavide süsteemi suubumisega Pärnu maantee alt läbi juhitud peakraavi suubumisega Pärnu jõkke. Elamukruntide vertikaalplaneerimisel anda kruntide kalle kraavituse suunas. Sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

Tänavakruntide sademevesi suunatakse kõvakattega aladelt teega külgnevasse kraavi või katendiga külgnevatele haljasaladel paiknevatesse nõvadesse. Kraavide läbiviigid teede alt teostada truupidega. Pärnu jõkke suubuva peakraavi Pärnu mnt alune truup on amortiseerunud ja tuleb rekonstrueerida.

3.6.5. Kütte

Planeeringualal puudub võimalus liituda kaugküttetrassidega ning ala ei jää kaugküttepiirkonda.

Planeeringuala elamukruntidel on lubatud erinevad lokaalküttelahendused. Eelistatud on energiasäästlikud taastuenergiat toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms). Täpne kütte liik määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks on planeeringuala transpordikruntidele sõidutee kõrvale ette nähtud maakaablite (kesk- ja madalpingekaablid) koridor algusega olemasolevast alajaamast Tammeoja: (Pärnu). Teenusepakkuja tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt. seletuskirja punkt 3.10 „Servituutide vajadus“). Üle Sindi tee 2, 4 ja 6 kulgevad olemasolev madalpinge maakaablid on planeeritud ümber tõsta planeeritud elektrikaablite koridori kruntidel T.05 ja T.06.

Kruntide ning reoveepumpla elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbija kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tarbijakaabel liitumiskilbist hooneni projekteerida maakaablina.

Elamukruntidele võib põhijoonisel JN100 näidatud ala ulatuses paigaldada maapinnale toetuvate raamidega solaarenergia paneelide lahendusi. Maaraamide avalikku ruumi näha jäävate osade vaadeldavus tuleb piirata tara- või haljastuslahendusega.

3.6.7. Tänavavalgustus

Planeeringuala siseteede valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabli koridor sõiduteega külgneval alal. Tänavavalgustite samm, tüüp ja masti kõrgus määratakse Pärnu EKE Projekt töö nr 22092_DP[©]

tänavavalguste projekti koostamise käigus. Enne tänavavalguse ehitusprojekti koostamist taotleda kohalikult omavalitsuselt tehnilised tingimused, et määratleda täpsemad parameetrid ehitatava võrgu ühendamiseks olemasoleva tänavavalgustusvõrguga.

3.6.8. Sidevarustus

Alale on planeeritud sidekanalisatsiooni trassikoridor algusega sidekaevust F41S13M2 Sindi tee 5 katastriüksuse ees piki planeeritud tänavakinnistuid sõidutee kõrvale haljasalale. Kõikidele elamukinnistutele on planeeritud sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sidekaeve ei ole planeeritud sõiduteede alla.

Planeeringuala läbivale Telia Eesti AS-ile kuuluvale sidekaablile VMOHBU10X2X0,5 on planeeritud uus trassikoridor piki tänavakrunti positsioon T.01 ja läbi elamukrundi E.02.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

Kavandatav hoonestus kuulub I kasutusviisi.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektiga.

Vastavalt Sindi Vesi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant nr 32 kinnistu Pärnu mnt 125 ees, 26.01.2021 mõõdetud vooluhulk oli 11,6 l/s. Lisaks olemasolevale hüdrantile on alale planeeritud täiendav ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant krundi E.07 ette. Nõutud veevooluhulk kavandatavast hüdrantist 10 l/s 3 h jooksul.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.8. Kujade määramine

Kruntide hoonestusalade siseselt puudub kujade määramise vajadus. Planeeritud hoonestusalad jäävad naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 8m.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

3.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek sõlmida kruntidele **positsioon E.03, E.04, E.05, E.06, E.07, E.08, E.09, E.10, E.19, E.20, E.21, E.22, E.23** planeeritud **lahtisele sademevee kraavitusele servituut kohaliku omavalitsuse kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse joonisel JN100 PÕHIJONIS näidatud ulatuses 4 või 6m laiusena. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon E.02** planeeritud **sidekanalisatsioonile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse 4m laiuselt või peale projekteerimist tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon H.01** planeeritud **reoveepumplale servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse 8x8m alana. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele üleantavatele transpordikruntidele T.01 – T.06) planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni- ja sidetrassidele **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude üleandmisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele üleantavatele transpordikruntidele T.01 – T.06) planeeritud teenusepakkuja elektrivõrgule **servituut võrguvaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.11. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Tori Vallavalitsus **ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist eelhindamist ega hindamist.**

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ning jäätmehoolduskavaga ettenähtud raamides. Olmekanaliseerimise juhitakse kanalisatsioonivõrku.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Hoonete küttena on eelistatud energiasäästlikud taastuvenergiat toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms).

Planeeringuala piirneb lõunast **riigiteega nr 59 Pärnu-Tori**, mille kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale. Alale on planeeritud pereelamud, millest maanteele lähimate hoonestusalad asuvad äärmisest sõiduraja servast ca 40m kaugusel. Võimalike liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks on hoonestuse ja maantee vahele planeeritud jaotustänav kahepoolse puiestena, kus puistu moodustab haljastõkke riigiteelt nr 59 Pärnu-Tori leviva liikluskõrguse vähendamiseks. Kuna maantee liikluskõrgus on ajas muutuv, tuleb planeeringulahenduse realiseerimise käigus müra levikut ja vajadusel valida võimalikud täiendavad liiklusest tulevate häiringute leevendusmeetmed (mürasumutavad seinad, akna ja konstruktsioonid). **Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab ala hoonestaja.**

3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

Planeeringuala jääb Viira katastriüksuse (80803:001:0947) ulatuses **maaparandussüsteemi „Viiraküla“ (6112350010080001) maa-alale ning planeeringualale ulatub sama maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd**. Ala ümberplaneerimisel põllumaast elamumaaks ei ole maaparandussüsteemi senine toimimine planeeringualal teostatav. Tagada tuleb maaparandussüsteemi toimivust planeeringualaga külgnevatel samasse süsteemi kuuluvatel aladel. Toimivuse tagamiseks on koostatud maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekt (Meliorek OÜ töö „Viira kinnistu REK 2023“). Projekti eesmärk on Viira kinnistul maaparandussüsteemide rekonstrueerimine mahus, mis võimaldab Viira kinnistul drenaažitorustiku kasutusotstarve lõpetada. Projekti koostamise aluseks on uurimistööde aruanne töö nr UT230103 ning Põllumajandus- ja Toiduameti otsusega nr 6.1-1/3537 väljastatud projekteerimistingimused. Maaparandussüsteem tuleb rekonstrueerida enne planeeringualale teiste ehitiste püstitamise alustamist. Maaparandussüsteemi eesvoolu toimimine tuleb tagada.

Planeeringuala lõunaservale ulatub **riigitee nr 59 Pärnu-Tori kaitsevöönd** 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Transpordiamet on oma kirjaga nr 7.2-2/23/1239-2 andnud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneering on koostatud vastavalt väljastatud seisukohtadele ning planeeringuga ei kavandata tee omaniku nõusolekuta planeeringuala tee kaitsevööndisse jääval osal vööndis keelatud tegevusi. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega riigiteel toimuvast liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks kavandatud meetmete rakendamiseks. **Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille**

koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja omavahel halduslepingu avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja vajadusel teiste avalikult kasutatava taristu väljaehitamise ning selle rahastamise ja tagatiste osas.

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. Huvitatud isik korraldab maa-ala katastriüksusteks jagamise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab I etapi avalike teede, tehnovõrkude, s.h sademevee kraavituse ning vajadusel muu avalikult kasutatav taristu projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatised, kasutusload).
3. Peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda elamukruntidele ehituslube ja esitada ehitusteatisi elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks.
4. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega avalikuks kasutamiseks mõeldud kruntide (T.01 – T.06 ja H.01) ja tehnovõrkude üleandmise kohalikule omavalitsusele ja tehnovõrkude valdajatele vastavalt enne kehtestamist sõlmitud halduslepingu tingimustele.
5. Elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine elamukruntidel toimub järk järgult ehitusteatisete ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.
6. II etapis rajatavate tee- ja trassilõikude rajamine on külgnevate alade arendamisest huvitatud isikute halduslepingu osa.