

Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneering

Pulli küla, Tori vald, Pärnu maakond

I köide



Töö nr: 21036DP3

Tellijä: Tori Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert:

Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 19.04.2021.

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.7. Tehnovõrgud	10
2.7.1. Üldosa.....	10
2.7.2. Sidevarustus	10
2.7.3. Elektrivarustus.....	10
2.7.4. Vee- ja tuletõrjeevarustus	11
2.7.5. Reoveekanaliseerimine.....	11
2.7.6. Sademevee ärajuhtimine	11
2.7.7. Soojavarustus	12
2.8. Kujad.....	12
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	12
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	12
2.11. Servituutide seadmise vajadus.....	12
2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	13
2.13. Planeeringu elluviimine	13
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	14
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	15





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Pulli külas asuvate ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuse Koolimaja tee 11 (katastritunnus 73001:008:1784) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksuse Koolipargi (katastritunnus 73001:008:1786) jagamine katastriüksusteks ning uute sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala on märgitud punase joonega.

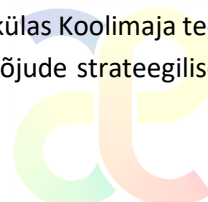
Planeering muudab kehtivat üldplaneeringut – üldplaneeringus on antud asukohale kavandatud hooldekodu; täpsemalt on üldplaneeringu muutmise esitatud ptk 2.1. Planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga, see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab paremini eksponeerida ja tutvustada kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning kasutada olemasolevat looduslikku ja puhkeväärtust ja turismipotentsiaali. Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimiseks ja sihtotstarbe muutmiseks võimaldamaks maa-ala otstarbekamat ja mitmekesisemat kasutamist. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse poolt 2021. aasta jaanuaris koostatud lähteseisukohad, mida on täiendatud esitatud ettepanekute alusel 22. märtsil 2021.

Planeeringu lähtedokument on Tori vallavolikogu 18.03.2021. a otsus nr 321 „Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.



Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tippgeo OÜ 2020. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 2020TG039. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ühiskondliku hoone maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala ning käesoleva planeeringu ala on reserveeritud hooldekodu rajamiseks.

Planeeringualal olev katastriüksus Koolimaja tee 11 on hoonestatud. Katastriüksusel asuvad kolm hoonet: koolimaja, saun ja kuur ning puurkaev koos veehaarde sanitaarkaitsealaga. Olemasolevate hoonete seisukorrast lähtuvalt ja tulenevalt uuest terviklikust lahendusest on lubatud olemasolevad hooned lammutada. Koolipargi katastriüksus on hoonestamata. Koolipargi maa-alal asub tuletõrje veevõtukoht tiigina.

Planeeringuala külgneb kagus Pärnu jõega ja ülejäänud osas elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeringualast lõunas paikneb Pärnu jõe ääres endine aiamajade piirkond, mis praegusel ajal on muutumas ühepereelamute piirkonnaks. Planeeringualast idas paikneb 2020. aasta augustis kehtestatud planeeringu ala, mille alusel moodustatud uued elamukrundid on hetkel veel hoonestamata. Planeeringualast põhjas asub valdavalt viimase 5 aasta jooksul välja kujunenud üksikelamute piirkond. Planeeringualast läänes asuvad varem väljakujunenud elamualad. Planeeringuala vahetus naabruses paiknevatest kinnistutest pooled on hoonestatud.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Koolimaja teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel.

Planeeringualale ulatub Pärnu jõe piiranguvöönd.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tori vallas Pulli külas Pärnu jõe paremkaldal. Planeeringualast 350 meetrit Pärnu jõe suudme suunas asub endise Sindi paisu asemele rajatud kärestik, 750 meetrit Pärnu jõe alguse suunas asub Urge-Sindi tee ja Sindi sild ning jõe vastaskaldal asub Sindi vabriku uuem osa. 1,5 km kaugusel idas asub Eesti vanim asulakoht.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Sindi väärtusliku maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, erinevates kohtades avanev kaunis vaade jõe ja jõe kallastel välja kujunenud asustus eeskätt kalevivabriku ümber kujunenud linnamaastik.

Planeeringuala teenindav bussipeatus asub 900 m kaugusel Urge-Sindi tee ääres. Pulli tee peatus on ühenduses Sindi ja Pärnu linnaga ning sealt väljub buss nädala sees 6 korda päevas. 800 m kaugusel Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres asuv bussipeatus ei ole planeeringu koostamise ajal aktiivses kasutuses. Planeeringualast lõunas, Pärnu jõe vastaskaldal asub Sindi linn. 14 km kaugusel asub Pärnu linn.

Planeeringualal puudub ühendus jalgteedega, kuid tegemist on väikse liikluskoormusega kohaliku teega. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arenedes Pärnu – Rakvere – Sõmeru (tee nr 5) äärde planeeritud rajada jalg- ja jalgrattatee.

2. Planeeringulahendus

2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

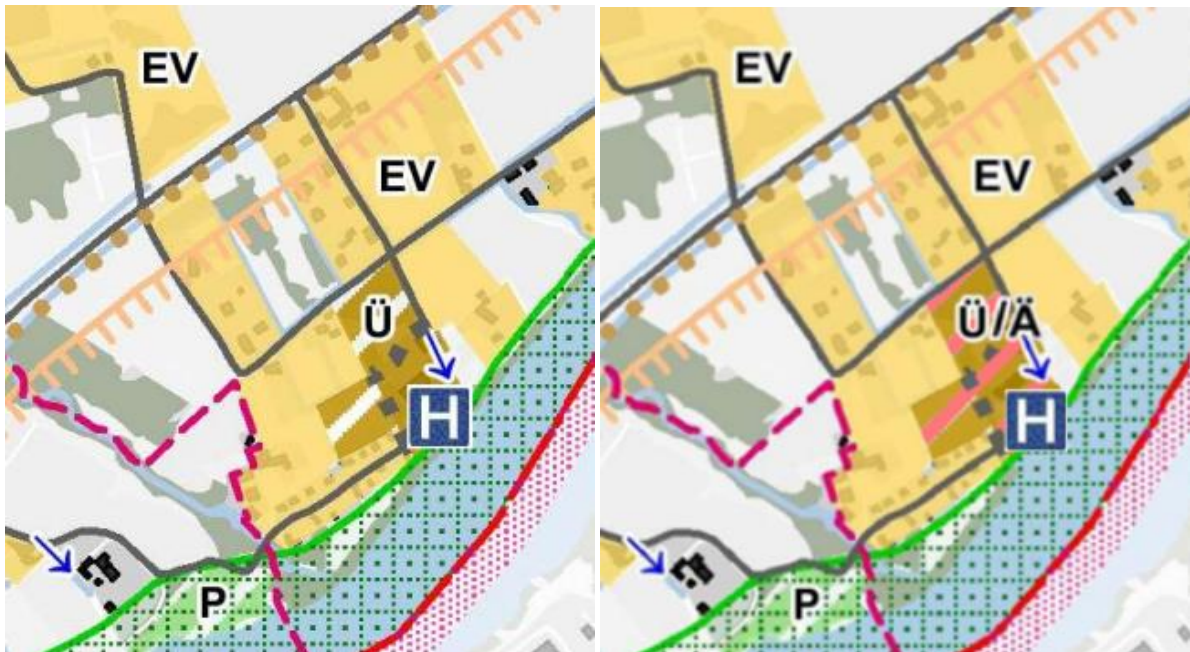
Alal kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ühiskondliku hoone maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala ning käesoleva planeeringu ala on reserveeritud hooldekodu rajamiseks. Planeeringu algatamise ajaks aastal 2021 on leitud, et arvestades planeeringuala asukohta ja piirkonna arengut ning arengupotentsiaali, on otstarbekas lubada ala mitmekesisemat kasutust. Haldusreformi tulemusel on tekkinud laiemad võimalused valla poolt pakutava sotsiaalhoolekande korraldamiseks ehk praeguse Tori valla territooriumil on võimalik kasutada hooldekoduna juba olemasolevat taristut. Kavandatava detailplaneeringuga ei välistata hoolekandeaustuse rajamise võimalust kui selleks peaks huvi või vajadus tekkima vaid antakse alale juurde ka muid kasutamise otstarbeid.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Kavandatav planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga kuna see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab tegevuste mitmekülgsema lubamisega paremini eksponeerida ja tutvustada nii kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning läbi nende ära kasutada turismipotentsiaali.

Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Üldplaneeringu muutmise seisneb järgnevas:

- ala ei reserveerita kogu ulatuses ainult hooldekodu ehitamiseks;
- lisaks ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbele määratakse ka äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarve.



Joonis 2. Vasakul joonisel on väljavõte kehtivast Sauga valla üldplaneeringust. Parempoolsel joonisel on toodud üldplaneeringu muudatus.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala koosneb kahest katastriüksusest (katastritunnused 73001:008:1784 ja 73001:008:1786), mis jaotatakse kaheksaks krundiks. Olemasolevale tuletõrje veevõtukohale moodustatakse 262 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt (Pos 1). Olemasolevale puurkaevule

(registrikood PRK0053324) moodustatakse eraldi 478 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt (Pos 3). Planeeringuala läbivale teele moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt, mille suurus on 3803 m² (Pos 4).

Planeeringuala läbiva tee ja Kandle tee 17 ja 20 vahele jäävast alast moodustatakse 70 m² (Pos 7) suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt tuletõrje veevõtukohale ja kaks elumumaa sihtotstarbega krunt (suurused 110 m² ja 131 m², Pos 6 ja 8), mis liidetakse piirnevate elamumaadega.

Koolipargi katastriüksuse lõunaosast moodustatakse 6331 m² suurune ühiskondliku maa krunt, mille uuteks lubatud kasutamise otstarveteks on spordihoone ja -kompleksi, kultuuri- ja kogunemisasutuste, puhkerajatiste ja spordirajatiste maa (Pos 5).

Koolimaja tee 11 valdavast osast ja Koolipargi katastriüksuse põhjapoolsest osast moodustatakse 17662 m² suurune krunt, mille uuteks lubatud sihtotstarveteks on ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sh uuteks kasutamise otstarveteks on: kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, spordihoone ja -kompleksi maa, kultuuri- ja kogunemisasutuse maa, tervisehoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuse maa (Pos 2).

Kruntideks jaotamine on esitatud planeeringu põhijoonisel.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires ja vastavalt põhijoonisel esitatud ehitusõigusele. Lisaks ehitusõigusega kavandatud hoonetele on lubatud ka väljapoole hoonestusala ehitada kuni 20 m² hooajalise kasutusega majutusotstarbega hooneid. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud maa-aluseid korruseid, seetõttu pole ehitusõiguses välja toodud hoone lubatud suurimat sügavust. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

Krundile Pos 5 on kavandatud omapuhasti, mille veeseaduse kohane kuja ulatub hoonestusalasse. Krundil Pos 2 on olemasolev omapuhasti ja on planeeritud uue puhasti asukoht – planeeritud omapuhasti koos kujaga jääb väljaspoole hoonestusala, olemasolev puhasti koos kujaga jääb hoonestusalasse. Hoonestusala(de)le ehitise kavandamisel tuleb arvestada, et puhasti kuja sisse (10 m) ei ole lubatud ehitada elamut, majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonet ning transpordihoonet, mis teenindab regulaarselt inimesi, samuti salv- ja puurkaevu.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Vastavalt Pärnu maakonna planeeringule tuleb väärtuslikule maastikule hoonestuse kavandamisel jälgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente.

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga; sobituma ei tähenda ümbritseva kopeerimist ja sarnasust vaid lahendus peab olema põhjendatud ja esteetiline kuid see võib eristuda olemasolevast. Liigselt domineeriva hoonemahu vältimiseks on soovitatav hoonestus liigendada mahuliselt või muude arhitektuursete võtetega, liigendatava hooneosa ehitisealune pindala võib olla kuni 500 m². Projekteeritav hoonestus tuleb sobitada olemasolevasse väärtusliku maastiku alal paiknevasse jõeäärseesse parki. Tuleb anda terviklik lahendus, mis seoks hoone ja pargimaastiku ühtseks tervikuks (juurdepääsude paiknemine, vaated, mahuline liigendamine jms).

Hoone avalikkusele suunatud osad peavad olema selgelt eristatavad. Hoone teenindamiseks vajalikud funktsioonid (majandusõu, kauba juurdepääs, tehnilised seadmed, prügi ladustamine jms) tuleb

lahendada esteetiliselt ja vajadusel arhitektuursete või haljastuslike võtetega muust keskkonnast eraldada.

Üldplaneeringu kohaselt korraldatakse arhitektuurikonkurss planeeritavatele hoonetele järgnevatel juhtudel:

- kolme ja enama korrusega hoonetele;
- suurematele ühiskondlikele ehitistele (nt kool, lasteaed, spordikeskus jmt);
- üle 1000 m² ehitisealuse pindalaga hoonetele.

Olenevalt projekteeritava hoone täpsest otstarbest tuleb projekteerimisel otsustada arhitektuurikonkursi läbiviimise vajadus.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Koolimaja teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel. Koolimaja tee on sõidutee, jalakäijatele ja jalgratturitele eraldi teeosa seal välja ehitatud ei ole. Planeeringualal on Koolimaja teelt pääs Pärnu jõe äärde ja Kandle tee suvila-/aianduskruntidele. Kuna läbi planeeringuala ei ole kavandatud suurt liiklust ning Koolimaja teel ei ole välja ehitatud eraldi jalakäijate või jalgratturite teed, siis on ala sisene Pos 4 olev tee planeeritud kuue meetri laiuse segaliiklusega (st sõidutee osa kasutavad ka võimalikud jalakäijad ja jalgratturid) sõiduteena. Juurdepääsuteed Pos 2-le säilib olemasolevas asukohas, krundile Pos 5 on planeeritud uude asukohta; projekteerimisel võib lähtuvalt kavandatava hoonestuse ja krundi asendiplaanist asukohtasid muuta ja lisada. Lubatud on Pos 4 asuva tee äärsetele kruntidele juurdepääsude rajamine. Tuletõrje veevõtukohale on juurdepääs Koolimaja teelt. Puurkaevu kinnistule on juurdepääs Matsi teelt. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on ettenähtud Matsi tee andmine valla omandisse.

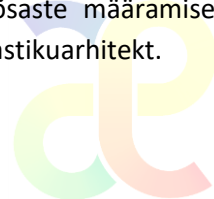
Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt. Parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016 ning antud koha reaalsest parkimisvajadusest – tegemist ei ole klassikalise linnaruumiga ja sõltuvalt kavandatava iseloomust võib parkimismääratist vähendada või suurendada. Kinnistusraamatusse kantava kokkuleppe alusel on lubatud krundi Pos 2 parkimist lahendada ka krundil Pos 5, et säilitada hoonestusalast väljas olev pargi kõrghaljastus. Parklad tuleb sulandada pargimaastikku ja liigendada kõrghaljastusega kuni 20-kohalisteks osadeks.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Keskkonnaameti andmeil asub planeeringualal mitmete II kaitsekategooria nahkhiire liikide leiukohad. Sellest tulenevalt peab võimalusel planeeringuala valgustus olema suunatud maapinnale (st mitte valgustada puude võrasid ega suunata valgust kõrgusse).

Krundil kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Likvideerida võib puud, mis jäävad hoonestusalale, teedele ning rajatavate maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukohale. Võimalusel säilitada õõnsustega puud, mis on nahkhiirtele sobilikuks pesitsuspaigaks. Krundil Pos 5 peab vähemalt 20% krundi pindalast olema kaetud kõrghaljastusega.

Joonisel 4 on näidatud näitlik kõrghaljastuse paiknemine ning olemasolev kõrghaljastus – haljastuse säilitamine ja juurde istutamine määrata projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntidega, elektriliinide kaitsevööndiga ning istutatavate puude ja põõsaste määramisel tagada elumumaadele privaatsus. Välialade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.



Üldine põhimõte on, et planeeritud krunte ei piirata aiaga. Samas on lubatud kruntidel Pos 2 ja Pos 5 ehitada piirdeaed, kui see on otseselt vajalik turvalisuse (väike majandushoov, korvpalliväljak) või esteetilisuse (prügikonteinerid) eesmärgil.

Maapinna kõrguse muutmist suures mahus ei ole plaanis, kuid lubatud on maapinna kõrguse reguleerimine tagades vee äravoolu sarnaselt planeeringu eelselt oleva olukorraga.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste ligikaudne asukoht, kuid lähtuvalt hoonete täpsest lahendusest tuleb projekteerimisel tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb rakendada säilitatavate puude piirkonnas (võra projektsioon maapinnal) kinnist meetodit. Kaevetööde teostamisel ning ehitusmasinatega liikumisel ei tohi kahjustada säilitatavate puude-põõsaste oksid. Ehitustööde järgselt tuleb tööpiirkond korrastada ning haljastus taastada.

2.7.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 05.08.2021 a väljastatud tehnilised tingimused nr 35422518.

Planeeringualal puudub sidekanal. Alternatiivina on antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G//5G võrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-, TV-, ja internetiühendust. Lähim optiline kaabel (ELASA) on umbes 1 km kaugusel Urge-Sindi teel.

Täpne sidevarustuse lahendus, st kas liitutakse ELASA kaabliga või jääb lahendus üle õhu mobiilsidega, määrata projekteerimisel. Planeeringuga on planeeringuala piires määratud sideliini põhiliini asukoht, liitumiskohtasid võib projekteerimisel täpsustada.

2.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 08.09.2021a väljastatud tehnilised tingimused nr 384499.

Elektrivarustus on planeeritud projekteeritavast Kõivu alajaamast, mis asub planeeringualast läänes. Elektrivarustus peab olema lahendatud 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinina. Kandle tee 20 kinnistul asub liitumiskilp, mis tuleb võtta uue planeeritava 0,4 kV maakaabli toitele. Koolimaja tee 11 kinnistul asuv olemasolev liitumiskilp tuleb asendada uuega ning Kõivu AJ 0,4 kV F3 õhuliin tuleb demonteerida.

Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks tuleb kinnistute piirile paigaldada 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb planeerida kinnistute piirile soovitatavalt tee alasse mitmekohalisena. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Projekteerimisel teha koostööd Koolimaja tee 9a omanikuga, et selgitada välja nimetatud katastriüksuse võimalik ühendamine elektrivõrguga planeeringuala poolt.

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Täpne elektrivarustuse lahendus ja krundisisene välisvalgustuse lahendus antakse projektiga. Avaliku tänava maa krundile Pos 4 ei ole tänavavalgustust planeeritud.

2.7.4. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalselt puurkaevuga. Puurkaevu asukoht jääb endiseks, puurkaev asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveehaarde esialgne veevõtt on planeeritud kuni 10 m³ ööpäevas – sellisel juhul ei ole vajalik sanitaarkaitseala moodustamine vaid moodustatakse hooldusala. Juhul, kui tulevikus suurendatakse vee tarbimist vahemikku kui 10...500 m³ ööpäevas, on vajalik 30 m ulatusega sanitaarkaitseala. Hoonestusala on planeeritud selliselt, et uusi hooneid 30 m ulatusega sanitaarkaitsealasse ei ehitata. Olemasolev hoone võib sanitaarkaitsealas olla, kui sellega seonduv tegevus ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist.

Juhul kui moodustatakse sanitaarkaitseala, siis 30 meetrisesse puurkaevu sanitaarkaitsealasse jääb Matsi tee. Sanitaarkaitsealal ei ole lubatud olemasolevat teed kasutada üldkasutatava teena vaid ainult kinnistuomaniku tarbeks ning puurkaevu teenindamiseks. 2020 augustis kehtestatud Pulli külas Matsi tee 2 ja 2a detailplaneering, kus kõnealune tee on olemas. Matsi detailplaneeringu kehtestamisel on Keskkonnaamet avaldanud arvamust, kuid selles arvamuses pole seatud piiranguid Matsi tee vastu. Praegusel kujul olev Matsi tee jääb teenindama ühte kinnistut kuni ehitatakse välja Matsi tee arenduse uus tee. Hooldusala jääb eelpool kirjeldatud juurdepääsutee välja.

Planeeringus on määratud ligikaudne veetoru asukoht, projekteerimisel võib asukohta täpsustada. Veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks tuleb seada servituut, asukoha muutmisel tuleb korrigeerida ka servituudi asukohta. Veetorustiku projekteerimisel teha koostööd Koolimaja tee 9a omanikuga, et selgitada välja nimetatud katastriüksuse võimalik ühendamine veetorustikuga.

Pos 1 ja Pos 7 kinnistule on planeeritud maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukoht koos maapealse kuivhüdrandiga. Maa-alust mahutit võib ehitada kogu krundi piires, ehitise suurimat sügavust ei ole määratud.

2.7.5. Reoveekanaliseerimine

Krundil Pos 2 on olemasolev biopuhasti, mis vajab kas rekonstrueerimist või uuega asendamist. Piirkonnas puudub ühendus ühise kanalisatsioonivõrguga ja seetõttu puudub detailplaneeringu koostamise ajal ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus. Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt, st igale hoonestatavale krundile tuleb ehitada omapuhasti (biopuhasti mitte septik). Joonisel on näidatud eeldatavate omapuhastite asukoht. Vajadusel võib puhasti paigutada mujale, kui on tagatud nõuetekohane kuja. Planeeritud omapuhastist juhitakse heitvesi olemasolevasse kraavi Koolimaja tee ääres.

Täpne kanalisatsioonilahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

2.7.6. Sademevee ärajuhtimine

Parklate ja kõvakattega alade sademevee ärajuhtimisel kasutada ära olemasolevat kraavistikku, mis tagab erakorraliste sadude korral parema vee vastuvõtu, projekteerimisel kasutada säästva sademevee käitluse võtteid. Sademevee ärajuhtimise eesvooluks on läbi kraavide Pärnu jõgi. Sademevett mitte juhtida naabermaüksustele.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

Truupide nõlvad tuleb kindlustada, näiteks maakividega.

Täpne sademeveelahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.



2.7.7. Soojavarustus

Kavandatavate ja olemasolevate hoonete soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisööe kasutamine.

Maaküttekontuuri rajamisel ei ole lubatud läbi lõigata säilitatavate puude juuri. Maaküttekontuuri võib paigaldada väljaspool säilitatavate puude reaalset võraprojektsiooni. Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsutee alla ja tehnovõrkude kaitsevööndisse. Täpne küttelehendus määratakse hoone ehitusprojekti.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada parkla sissesõidutee lähedusse, konteinerite asukoht määrata projekteerimisel.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus on vastavalt allolevale tabelile.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 2	Pos 5 või vee-ettevõtte	Veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks servituut krundilt Pos 3 vee saamiseks.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 4	Pos 5 või vee-ettevõtte	Veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks servituut krundilt Pos 3 vee saamiseks krundile Pos 5.
Pos 4	Elektrivõrgu valdaja, sidevõrgu valdaja	Elektriliinide ja sideliini ehitamiseks ja hooldamiseks.
Pos 4	Pos 2 ja Pos 5	Heitvee juhtimiseks allavoolu.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.13. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud (sh tuletõrje veevarustuse lahendus).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Veetorustiku rajamise ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine ka pinnavette, eriti tugevatel sajuperioodidel. Ehitusaegsed ajutised taristud, kütuse hoidmise alad ja ehitusmasinate parkimiskohad on soovitatav rajada kaugemale kui 50 m kaevust.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused
1	Keskkonnaamet	16.02.2022 nr 6 2/21/6459 4	Kuna planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ning tegevustega ei ole eeldada olulise keskkonnamõju kaasnemist (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus § 2 ²) loobub Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastamisest. Keskkonnaamet esitas täiendavad tähelepanekud, millega soovis võimalusel arvestada.
2	Terviseamet	04.02.2022 nr 9.3-1/22/1283-2	Terviseameti lääne regionaalosakond on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneeringu.
3	Päästeamet	22.02.2022 2427-2022-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud töö nr 21036DP3 Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Koolipargi ja Koolimaja tee 11 maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale.
4	Telia Eesti AS	18.01.2022 35997079	Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavaid tööjooniseid. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Projekt tuleb esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.
5	Rahandus-ministeerium	28.01.2022 6-2.1/1060	Rahandusministeerium esitas arvamuse planeeringu täiendamiseks ja täpsustamiseks kokku 16-s punktis. Rahandusministeerium ei pidanud vajalikuks kaasata täiendavaid koostöötegijaid.
6	Eve Niklus	6.02.2022	Eve Niklus esitas arvamused seoses taristu rajamisega.
7	Elektrilevi OÜ	14.02.2022 5138278954	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
8	Maa-amet	18.02.2022 nr 6 3/22/1762 2	Maa-ametil puuduvad vastuväited Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eskiislahendusele. Palume teavitada Maa ametit detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku ajast.
9	Keskkonnaagentuur	-	Ei vastanud 30 päeva jooksul ja loeme vaikimisi kooskõlastatuks.

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis (koos tehnoõrkudega)

