

Töö nr: DP-06/11-2018

Aluste kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Pulli küla, Tori vald, Pärnu maakond

Tellij:

Tori Vallavalitsus

Planeerija:

Egle Heero

Tartu 2020

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
6.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
7.	Krundi ehitusõigus	9
8.	Krundi hoonestusala piiritlemine	10
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
10.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
12.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja drenaaž	12
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	12
14.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
14.1.	Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	13
14.2.	Kanalisatsioon ja sademevesi	13
14.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
14.4.	Soojavarustus	15
14.5.	Sidevarustus	15
15.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
16.	Servituutide vajaduse määramine	18
17.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
18.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	19
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	19
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
C	JONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID	22
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 2. Tugiplaan	M 1:1000
	Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000
	Joonis 5. Illustratsioon	skema
D	LISAD	28

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavolikogu 21.02.2019 otsus nr 150 „Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aluste kinnistu (73001:007:0039; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 12.92 ha) jagamine elamumaa ja maatulundusmaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeritav ala asub Tori vallas Pulli külas 19285 Tori-Rütavere tee vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Aluste kinnistust, Aluste teest (nr 7300310) ning lähialast. Planeeritava maa-ala suurus on ca 13.5 ha.

Aluste kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Käesoleval ajal puudub kehtiv Aluste kinnistut hõlmav detailplaneering. Sauga valla üldplaneeringuga (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97) ei ole alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala haja-asustusega alal ning on kaardil tähistatud põllumaana. Detailplaneering muudab Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on maa-ala plaan koos tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500. Koostaja TIPPGEO OÜ (reg nr: 11949457, MTR: EEG000210, litsentsid: 714 MA, 589 MA-k), töö nr: 2018TG444 (29.01.2019).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97 kehtestatud „Sauga valla üldplaneering“;
- ◆ Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeering;
- ◆ Tori Vallavolikogu 21.02.2019 vastu võetud määrus nr 59 „Heakorraeeskirja ja koormise kehtestamine“;
- ◆ Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 vastu võetud määrus nr 19 „Sauga valla jäätmehoolduseeskiri“
- ◆ Tori Vallavolikogu 21.02.2019 vastu võetud määrus nr 58 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- ◆ Sauga Vallavolikogu 22.12.2011 määrusega nr 21 kinnitatud „Sauga valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012 – 2023“;
- ◆ Tori vallas, Pulli külas, Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise

hindamise (KSH) eelhindang (OÜ Linnak, november 2018);

- ◆ Ekspertarvamus nr 19-08-1505 Pärnu jõe kalda stabiilsus Aluste MÜ 730010070039 piires (IPT Projektijuhtimine OÜ, 07.08.2019);
- ◆ Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/> ja <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Pulli külas 19285 Tori-Rütavere tee, Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ja Pärnu jõe vahelisel maa-alal. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

Aluste kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

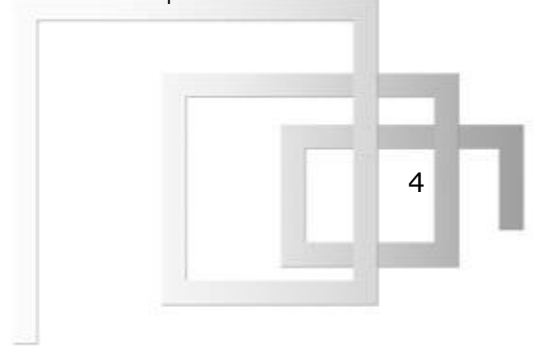
Juurdepääs kinnistule on 19285 Tori-Rütavere teelt mööda Aluste teed (nr 7300310). Aluste tee on eraomandis ja välja kruntimata, paiknedes osaliselt planeeringualal ja osaliselt Uus-Aluste (k/ü 73001:007:0028) kinnistul. Olemasolevad kinnistusised teed ja platsid puuduvad.

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga. Aluste teest põhjapoolle jääv ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Aluste teest lõunapoolle jääv ala on languga Pärnu jõe suunas. Pärnu jõe ja Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ääres on kaldaastang (valdavalt ca 5 m kõrgune). Absoluutkõrgused Pärnu jõe kaldaastangu ülemisest servast alates jäävad vahemikku 13.63–7.93 m. Pärnu jõe kaldaastangu ülemise serva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 12.14 - 8.20 m. Pärnu jõe kaldaastangu alumise serva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 5.89 - 5.08 m. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Sauga valla üldplaneeringus pole aga planeeringuala ega selle lähiümbrus tähistatud maalihkeotliku jõelõiguna, mille osas on üldplaneeringuga tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi suurendamiseks. Vastavalt IPT projektijuhtimise ekspertarvamusele nr 19-08-1505 „Pärnu jõe kalda stabiilsus Aluste MÜ 73001:007:0039 piires“ on Pärnu jõe paremkalda stabiilsus Aluste maaüksuse piires tagatud.

Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus. Aluste teest põhjapoolle jääv ala on haritava maa kõlvik. Aluste tee ääres kasvab okaspuude puuderivi ja hekk ning teeäärne kraav on enamjaolt võsastunud. Aluste teest lõuna poole jääv ala ja Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ümbrisev ala on looduslik kaldaala rohumaa, metsa ja võsa kõlvikutega.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähimad alajaamad Pauli:(Pärnu M) ja Nassa:(Pärnu M) paiknevad kruntidel Nasa (k/ü 73001:007:0069) ja Uuenäripa tee 1 (k/ü 73001:007:0095), mis on linnulennult ca 500 m kaugusel. Sidekanalisatsioon kulgeb 19285 Tori-Rütavere tee ääres. Lähiumbruses puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning tänavavalgustus.

Planeeringualale ulatuvateks kitsendusteks on:



- ◆ planeeritav ala külgneb 19285 Tori-Rütavere riigimaanteega, mille kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m – ehitusseadustik;
- ◆ planeeritavale alale jääb Pulli maaparandussüsteem (6112350010090/001) – maaparandusseadus;
- ◆ planeeritav ala külgneb Pulli maaparandussüsteemi eesvooluga (alla 10 km² valgalaga), mille veekaitsevöönd kaldaastangu ülemisest servast on 1 m, ehituskeeluvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 25 m ja piiranguvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 50 m – looduskaitseadus, veeseadus;
- ◆ planeeritav ala külgneb Pärnu jõega, mille veekaitsevöönd kaldaastangu ülemisest servast on 10 m, ehituskeeluvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 50 m, piiranguvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 100 m ning kallasrada 4 m kaldaastangu ülemisest servast - looduskaitseadus, veeseadus;
- ◆ planeeritav ala on osa Sindi väärtuslikust maastikust – Sauga valla üldplaneering;
- ◆ planeeritavale alale jääb roheline võrgustiku koridor Pärnu jõe ehituskeeluvööndi ulatuses – Sauga valla üldplaneering;
- ◆ planeeritav ala on osa väärtuslikust põllumaast - Sauga valla üldplaneering.

Looduskaitseaduse § 35 lg 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja Looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Aluste kinnistu paikneb vahetult Pärnu jõe ääres, mis kuulub Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala koosseisu. Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Pulli külas Pärnu jõe kaldal, Sindi linnast ca 1.2 km kaugusel. Planeeringualal ja selle lähiümbruses on olulisemateks funktsioonideks maatulundusmaa ja elamumaa. Planeeritav ala piirneb põhjast transpordimaaga, idast maatulundusmaaga, lõunast Pärnu jõega ja läänest elamumaadega.

Juurdepäas kinnistule on 19285 Tori-Rütavere teelt. Tihedama liiklusega 5 Pärnu - Rakvere – Sõmeru tee jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele. Lähimad ühistranspordipeatused (Vainu ja Juntsi) asuvad planeeringuala lõunaosast ca 1.5 km kaugusel 19285 Tori-Rütavere teel ja 5 Pärnu - Rakvere – Sõmeru teel. Kergliiklusteede lahendus koos tänavavalgustusega lähipiirkonnas puudub, kuid üldplaneeringuga on 19285 Tori-Rütavere tee lõunapoolsele küljele planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Planeeringualast idast paikneval maaüksusel paikneb Nasa talumuuseum. Muud olulisemad sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad.

Planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad. Lähipiirkonnas on mitmeid algatatud detailplaneeringuid ja üks kehtestatud detailplaneering: Männituka detailplaneering

(kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 29).

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane ning esindatud on erineva suuruse ja kujuga maaüksused. Planeeringualaga külgnevad elamukrundid läänes on valdavalt pikliku kujuga ja suurusega ca 3000-7000 m². Elamumaade krundid (sh planeeritavast alast läände jääv jõe äär) on enamjaolt juba pereelamutega hoonestatud. Ka paljudel maatulundusmaadel on pereelamutega hoonestatud õuema kolvik. Piirkonnas puudub ühtne ehitusstiil ja hooned on küllaltki eriilmelised. Läänes paiknevad üksikelamud on valdavalt kahekorruselised viilkatusega hooned, ehitusaluse pinnaga 60-440 m². Katuseharja suund on enamikul hoonetel risti või paralleelne teega. Välisviimistluses on domineerivaks keraamiline tellis, krohv ja puit. Katusematerjali osas eterniit ja plekk.

Käesolev planeering järgib üldjoontes piirkonnas väljakujunenud maakasutuse, krundistruktuuri ja arhitektuuri põhimõtteid ning ehitusõiguse näitajaid. Planeeringu puhul on eelkõige aluseks võetud planeeringualast läände jäävad jõeäärsed elamumaa krundid. Planeeritavad elamukrundid on loogiliseks jätkuks olemasolevatele elamukruntidele Aluste tee (nr 7300310) pikendamisel.

Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 3 ja piirinaabrid on tabelis 1.

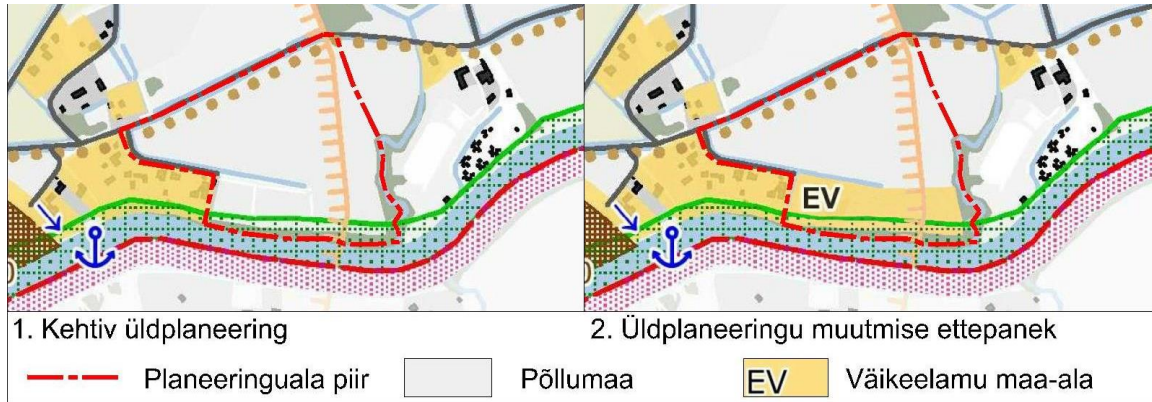
Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
19285 Tori-Rütavere tee (k/ü 73001:007:0086)	transpordimaa 100%
Nasa (k/ü 73001:007:0069)	maatulundusmaa 90% ärimaa 10%
Pärnu jõgi	-
Aluste tee 7 (k/ü 73001:007:0216)	elamumaa 100%
Aluste tee 5 (k/ü 73001:007:0218)	elamumaa 100%
Aluste tee 3 (k/ü 73001:007:0222)	elamumaa 100%
Aluste tee 1 (k/ü 73001:007:0217)	elamumaa 100%
Uus-Aluste (k/ü 73001:007:0028)	elamumaa 100%

5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga ei ole planeeritavale maa-alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud põllumaana ja sinna elamuarendust pole ette nähtud. Aluste kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Aluste kinnistu umbes 100 m laiune jõeäärne ala seitsmeks 3800-8865 m² suurusega üksikelamu krundiks, mille tulemusena kujuneks ehitusõigusega kruntide kogupindalaks 3.67 ha. Planeeringualast ligi 8.77 hektarit jääks ka edaspidi põllumajanduslikuks kasutamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks (skeem 1).

Skeem 1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



Kuna planeeritavast alast läände jääv jõe äär on juba hoonestatud ning elamud paiknevad hajusalt ka ida suunas, siis on planeeringuala jõeäärse osa elamumaaks muutmine loogiline jätk olemasolevale maakasutusele, sest uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega. Asustusega ala laiendatakse olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus, arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja krundid kavandatakse suuremana kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus. Maakonnaplaneering näeb ette, et eelkõige tuleks tihendada linnalisi asulaid, kuid jõe kallal on juba hoonestatud ning alale on ehitatud ka uushoonestust, see tähendab et laiemas plaanis on tegemist üldiselt keskkonda sobiva muutusega.

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu järgi on tegemist väärtusliku maastikuga, mida läbib lisaks ka ehituskeeluvööndi ulatuses roheline võrgustiku koridor. Eelnimetatud planeeringud seavad eesmärgiks olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamise, kuid maastiku väärtust ja roheline võrgustiku koridori saab säilitada ka hoonestatuna. Selleks tuleb tagada juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallal), kaldaala säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Lähtuvalt sellest ei saa välistada ka uute hoonete ehitamist, kuid kujunev maastik tuleb hoolikalt välja kujundada säilitades maastikule omaseid elemente ja sobitades uued elemendid kooskõlas olemasolevatega. Maa-ala korrastamine ning piirkonnale omaseid tingimusi järgiva arhitektuuriga hooned võivad keskkonda isegi atraktiivsemaks muuta.

Pärnu maakonna planeeringus on ala kajastatud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Maaeluministeriumis välja töötatud väärtuslikku põllumajandusmaad ja selle kaitset käsitlevas seaduse eelnõus (Riigikogu menetluses 735 SE) toodud tingimuste kohaselt ei osutu Aluste kinnistu põllumassiivid väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Seega nimetatud eelnõu kontekstis ei ole planeeringuala põllumaale ehitamise piiranguid ette nähtud. Maakonna planeeringu seletuskirja peatükis 2.5.2 „Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks“ seatakse väärtuslike põllumajandusmaade kohta tingimuseks nende maade säilimine ning peatükis 3.2.1 „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on antud soovitus loobuda väärtuslikule põllumajandusmaale uute elamualade kavandamisest (v.a üksikelumute kavandamine). Detailplaneeringuga on elamukrundid kavandatud ligikaudu kolmandikule planeeringualast ning ülejäänud alal senine maakasutus säilitatakse. See tähendab, et hoonestuse rajamise tulemusena läheb põllumajanduslikust kasutusest välja suhteliselt väike osa ning suures osas saab põllumajanduslik kasutus jätkuda ka peale hoonestuse rajamist.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on Pärnu jõe kallastel maalihete oht ning lähtuvalt sellest tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas, vajadusel teha geoloogilised uuringud ning ette näha meetmed kalda püsivuse tagamiseks. Planeeringuala ega selle lähiümbrus pole üldplaneeringus märgitud maalihkeohtliku alana, kus on ehituskeeluvööndi laiuks määratud 80 m. Planeeringuga arvestatakse üldplaneeringuga määratud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi ulatusega ning ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonestusalad on planeeritud maalihkeohtu tõttu kaldaastangust võimalikult kaugemale ning ehituskeeluvööndisse on keelatud uute hoonete ehitamine.

Üldplaneeringuga seatud hoonestustingimused väikeelamu maa-alal on järgnevad:

- ◆ krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m²;
- ◆ krundi kasutamise sihtotstarve – elumumaa (EE);
- ◆ põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu;
- ◆ krundi suurim lubatud täisehituse % - 10-20%;
- ◆ ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m;
- ◆ hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet;
- ◆ hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m;
- ◆ katusekalle – katuse kalle 0-50°;
- ◆ välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd; elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- ◆ parkimine – lahendada omal kinnistul;
- ◆ piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1.5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jagatakse Aluste kinnistu üheteistkümneks krundiks – 7 elumumaa krunti (pindalaga 3800-8865 m²), 2 maatulundusmaa krunti (pindalaga 43852 m²) ja 2 transpordimaa krunti (pindalaga 2202-2898 m²). Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Planeeritava ala kruntideks jaotamisel on järgitud lähiümbruses paikneva olemasoleva hoonestuse krundistruktuuri ja hoonestustihedust. Rohkemate piirangutega krundid on planeeritud suurematena. Looduslikkuse säilitamiseks on krundid kavandatud suurematena, kui üldplaneeringus määratud miinimumsuurus.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Liidetavate-lahutavate osade suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Elamumaa (E)	3800 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-3800 m ²	Maatulundusmaa (M)
2	Elamumaa (E)	3800 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-3800 m ²	Maatulundusmaa (M)
3	Elamumaa (E)	3800 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-3800 m ²	Maatulundusmaa (M)
4	Elamumaa (E)	3800 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-3800 m ²	Maatulundusmaa (M)
5	Elamumaa (E)	3800 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-3800 m ²	Maatulundusmaa (M)
6	Elamumaa (E)	8865 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-8865 m ²	Maatulundusmaa (M)
7	Elamumaa (E)	8865 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-8865 m ²	Maatulundusmaa (M)
8	Transpordimaa (L)	2202 m ²	Aluste (73001:007:0039) Uus-Aluste (73001:007:0028)	-1817 m ² -385 m ²	Maatulundusmaa (M) Elamumaa (E)
9	Transpordimaa (L)	2898 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-2898 m ²	Maatulundusmaa (M)
10	Maatulundusmaa (M)	43852 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-43852 m ²	Maatulundusmaa (M)
11	Maatulundusmaa (M)	43852 m ²	Aluste (73001:007:0039)	-43852 m ²	Maatulundusmaa (M)

7. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Elamumaa kruntidele on lubatud püstitada kuni 3 hoonet (1 põhihoone ja 2 abihoonet), maksimaalse ehitisealuse pinnaga 350 m². Kruntide lubatud maksimaalne täisehituse osakaal on vahemikus 3.9 - 9.2 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 – üksikelamu
- ◆ 12744 – abihoone

8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete (põhi- ja abihoonete) püstitamine keelatud. Lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud jõe kaldaastangust võimalikult kaugemale. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m, tänava maa-ala piiridest samuti 5 m kaugemale ning jõe kaldaastangust 50 m.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on põhjast piiritletud 19285 Tori-Rütavere teega, millelt on tagatud mahasõit (riigitee km 10.89) kohalikule Aluste teele (nr 7300310). Olemasolev mahasõit Aluste teele, mis teenindab ka olemasolevaid elamumaid säilitatakse ja seda on planeeritud kasutada ka uute elamumaa kruntide teenindamiseks. Aluste ja Uus-Aluste kinnistu sisse jääv kohalik eraomandis Aluste tee on ette nähtud pikendada ja välja kruntida transpordimaaks. Moodustatakse kaks transpordimaa krunti POS 8 ja POS 9. POS 8 antakse olemasoleval kujul üle Tori vallale ja määratakse avalikult kasutatavaks. POS 9 osas jääb tee eraomandisse. Uus-Aluste maaüksusest eraldatakse moodustatava transpordimaa krundi POS 8 jaoks 385 m² suurune maa-ala ja liidetakse see Aluste kinnistust eraldatavatele 1817 m² suurusele maa-alale. Transpordimaa kruntide laiuks on planeeritud 10 m. Planeeritud tee on ca 490 m pikkune tupiktee, mille lõppu on planeeritud überpööramiseks. Aluste tee laius ca 3.5 m. Tee väljakruntimisel ja pikendamisel on säilitatud selle endine laius. Juurdepääsud uutele kruntidele on planeeritud krundiilt POS 9. Lisaks tuleb tagada vaba juurdepääs avalikule kallasrajalale. Avalik juurdepääs tagatakse servituudialana, mis on POS 9 osas tee laiune ja POS 6 osas 2 m laiune. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja täpsustatakse hiljem hoone projektiga.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Riigimaantee ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 70 km/h. Võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ on põhijoonisele (joonis 4) ja skeemile nr 1 kantud nähtavuskolmnurk (lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurgas asuv haljastus või muud rajatised, mis piiravad nähtavust tuleb likvideerida. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurgas kõrghaljastust, küll aga võivad takistada nähtavust kõrgemad põõsad ja suuremate puude kaugemale ulatuvad võrad. Planeeringualal tuleb nähtavuse tagamiseks likvideerida vähemalt üks okaspuu ja vajadusel laasida alt nähtavuskolmnurka ulatuvad puude/põõsaste võrad. Kõrvalkinnistutel likvideerida samuti nähtavust takistav haljastus.

Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 21.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
Eramu	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
		2	2	2	2	3

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust.

Planeeringuga on lubatud igale elamumaa krundile püstitada kuni kolm hoonet (1 põhihoone, 2 abihoonet). Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et hoone oleks paralleelselt või risti Aluste teega (nr 7300310). Hoonestusviis on lahtine. Maksimalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1) ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 9 m (abihoonel 5 m). Soovitatav katusekalle on 15-45°, järgides naaberkruntide põhihoonete katusekaldeid.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Vältida imiteerivaid materjale. Värvilahenduses eelistada neutraalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda.

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestuse, parklate, teede ja tehnorajatiste alt välja jäävad olemasolevad elujõulised ja väärtuslikud puud tuleb säilitada. Õueala piires võib likvideerida väheväärtuslikku võsa ja vähesel määral kõrghaljastust õuealade kujundamiseks. Väljaspool õueala on vajadusel lubatud teha hooldusloikust väheväärtusliku võsa eemaldamiseks, vaadete avamiseks ja ebatervete isendite likvideerimiseks. Kindlasti tuleb säilitada olemasolev haljastus kaldaastangul ja selle ülemise serva lähedal (veekaitsevööndis), kuna taimejuurtel on oluline roll nõlvade tasakaalustamisel ja pinnase ankurdamisel. Olemasolevate taimekoosluste ja elupaikade säilitamine on oluline ka roheline võrgustiku koridori toimimiseks. Uushaljastuse planeerimisel tuleb jälgida, et säiliks avatud vaated jõe ja et kallasrada jääks läbitavaks.

Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe kaldaastangu ülemisele servale lähemale kui 40 m. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku koridori läbimõõt vähemalt 70% ulatuses ja takistusteta loomade liikumine. Privaatsust saab tekitada haljastuse istutamisega krundi piiridele. Krundi piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused maapinnast, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre

ja plekkaedu. Piirdeaia läbipaistvus soovitatavalt vähemalt 25%. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Piirded peavad olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Lubatud on ka hekkide rajamine või piirdeaia ja hekkide omavaheline kombineerimine. Võimalusel tarastamist üldsegi vältida. Põhijoonisel on antud soovituslik piirdeaedade paiknemine.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Sauga valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 19, 05.12.2016).

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Sauga valla heakorraeeskirja.

12. Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja dreanaž

Planeeritaval alal võib vertikaalplaneerimine olla vaid lokaalne - rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses. Kaldaastangule lähemal kui 50 m peab igasugune ehitustegevus või suuremad pinnasetööd toimuma projekti või muu sellise loa alusel, mille mahus on ehitusgeoloogilised uurimistööd ja abinõud kaldapüüvuse tagamiseks. Maalihkeohu tõttu ei ole lubatud loodusliku nõlvakalde muutmine, millega võib nõlva tasakaalust välja viia. Tuleb säilitada maksimaalselt kaldaalale iseloomulikud looduslikud pinnavormid. Likvideerida võib kruntidele POS 1-3 jääva olemasoleva kraavi.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. See tähendab, et maapinda ei ole lubatud ehitustingimuste parandamiseks tõsta kõrgemale kui naaberkruntidel. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeringuala hõlmab Pulli maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (maaparandussüsteemi kood: 6112350010090/001) ja selle eesvool. Oluline on, et säiliks dreanažisüsteemi nõuetekohane toimimine.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne naaberhoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohuklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüüvusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele

määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsisusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval krundil puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Planeeritavate elumumaa kruntide varustamiseks veega on ette nähtud rajada ühine puurkaev, mis kavandatakse krundile POS 9. Puurkaevust tarbitav orienteeruv vee kogus on seitsme krundi peale kokku ca 3.5 m³/d (0.5 m³/d elamuühiku kohta). Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Planeeritud puurkaevust võetava põhjavee kogus jääb alla 10 m³ ööpäevas, millest tulenevalt on veehaarde hooldusala ulatuseks planeeritud 10 m. Puurkaevu täpne asukoht, tootlikkus ning sanitaarkaitsevööndi moodustamise vajadus ja ulatus määratakse koostatavas puurkaevu projektis. Puurkaevuga liitumiseks ning veetorustiku ehitamiseks on vajalik seada servituut.

Tuletõrjerveega varustamiseks on aluseks võetud EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Alale on planeeritud seega 36 m³ mahuga kinnine veemahuti, mille asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Tuletõrje veevõtukohta asukoha valikul tuleb arvestada, et soojuskiirguse leviku mõju leevendamiseks peab vahemaa tuletõrje veevõtukohta luugist ehitiseni võrduma ehitise kahekordse kõrgusega, kuid olema vähemalt 10 m. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 150 m. Tuletõrje veevõtukohtale peab olema tagatud hea ligipääs ja päästeautode ümberpööramise võimalus. Tulekustutusvee kättesaamiseks peab see olema varustatud imitarnetoriga, mis on ühendatud hüdrandiga. Hüdrandile ligipääsu tagamiseks on olemasolev kraav hüdrandi juures asendatud truubiga, mis tekitab päästeautole peatumise tasku, võimaldades samal ajal teistel sõidukitel mööduda.

Puurkaev, veetorustik ja -mahuti jäävad arendaja omandisse, kes korraldab nende edasise haldamise ja hoolduse, kuid nende toimimise tagamiseks on vajalik sõlmida servituudilepingud.

14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala asub väljaspool reovee kogumispiirkonda. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-ala piiril. Lähimate puuraukude põhjal võib eeldada, et planeeringualal on pigem keskmiselt kaitstud põhjavesi, kus põhjaveekihil lasub 10–20 meetri paksune moreenikiht või 2–5 meetri paksune savi- või liivsaviikiht. Reostusohu vältimiseks tuleks lähtuda aga rangemast nõudest. Vastavalt

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 piirväärtused¹“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovett. Elamumaa kruntidelt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 3.5 m³/d (0.5 m³/d elamuühiku kohta). Täpsem reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Arvestades asjaolu, et planeeringuala kruntide ehitusõigust hakatakse realiseerima pikema ajaperioodi jooksul järk-järgult ja et kõik elamud ei pruugi olla aastaringset kasutatavad, siis on planeeringuga kavandatud elamumaa kruntidele eraldi omapuhastid ja imbsüsteemid. Tsentraalse puhasti rajamine ebaregulaarse või väga väikese reovee hulga juures ei pruugi olla mõistlik.

Vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisplaneerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ on omapuhasti kuja ulatus 10 m. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Puhasti peab jääma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlvale, peab jääma üleujutusohuga alast väljapoole ning elamust vähemalt 10 m kaugusele. Omapuhastite ja imbväljakute täpne asukoht ja tehnoloogiline lahendus selgub edasise projekteerimise käigus, milles hinnatakse konkreetse ala geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi. Projekteerimisel peab kinni pidama biopuhastite ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest. Kuni 5 m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse § 128 lõike 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele.

Juhul kui reoveepuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita on alternatiivne lahendus reovee kogumine pealt suletavatesse kogumismahutitesse või reovee puhastamine tsentraalselt. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda tuleb perioodiliselt tühjendada.

Planeeringuala lähipiirkonnas on sademeveekanaliseerimine välja ehitamata, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanaliseerimisele ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisisesele pinnasesse pärastise võimaliku äravooluga Pärnu jõkke. Naaberkruntidele on sademevee juhtimine keelatud. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 22.04.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 324779. Elamumaa kruntide varustamiseks elektriga on kavandatud 0.4 kV maakaabel toitega olemasolevast Pauli:(Pärnu M) alajaamast. Madalpinge maakaabli rajamine nähakse ette üle Uuenärpa tee 1 (k/ü 73001:007:0095) maaüksuse ja üle eraomandis krundi POS 9. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Riigimaanteega ristumisel tuleb paigaldada kaabel kinnisel meetodil. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Liitumiskilbid on planeeritud kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ja tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Elektrivarustuse terviklik lahendus on toodud põhijoonisel esitatud skeemil 1.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Tori valla kaugküttepiirkonda. Elamumaa kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta kuna maakütte rajamine võib suurendada jõe kaldaalal maalihke avaldumise riske. Juhul, kui soovitakse soojavarustuse tagamiseks kasutada ikkagi maakütet, siis tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada eksperthinnang antud maakütte süsteemi võimalikkuse kohta (puuraukude sügavus ja vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, ohud põhjaveele, maalihkeolt jne).

14.5. Sidevarustus

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

15. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat (antud juhul infrastruktuuri rajamine ja kasutamine) ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb eelhindang anda, kui arendatakse muuhulgas elurajooni; samuti § 15 punkt 8 kohaselt tegevust, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostöös muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud KSH eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Kaalutluste tulemusena otsustas Tori Vallavolikogu jätta Aluste kinnistule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Aluste

kinnistu kavandamine osaliselt elamumaaks ei avalda eeldavalt piirkonnale olulist negatiivset mõju. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed. Eelhinnangus toodi välja vajadus hinnata kalda püsivust, täpsustada looduskaitsealades nimetatud vööndite (piirangu-, veekaitse-, ehituskeeluvööndi) tegelik ulatus, arvestada olemasoleva hoonestustihedusega, säilitada võimalikult palju kalda-ala looduslikkust ning krundid kavandada soovitatavalt suuremana kui üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleks vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist roheline võrgustiku aladele. Planeeringu elluviimisega maastikuilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Arvestades planeeritud ehitustegevuse mahtu ja seda, et Pärnu jõe kallas on ka varasemalt hoonestatud, siis on mõju suurus pigem tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist pigem keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus aga oluline, kuna varasem looduslik kaldaala saab mõjutatud inimtegevuse poolt. Et mõju vähendada, selleks arvestatakse uushoonestuse kavandamisel olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitatakse võimalikult palju kaldaala ja kogu planeeringuala looduslikkust. Planeeritavad krundid on kavandatud suurematena, kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus. Rohelise võrgustiku toimimiseks tuleb tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus ei langeks koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust. Kaldaastangust alla poole jääv maa-ala säilitatakse täielikult looduslikuna. Kaldaastangu ülemisest servast kuni ehituskeeluvööndi piirini jääv maa-ala säilitatakse poollooduslikuna. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Võimalusel tarastamist üldsegi vältida. Planeeringuga säilitatakse maksimaalselt väärtuslikud taimekooslused ja elupaigad, aladele iseloomulikud looduslikud pinnavormid, veekogude kaldaalade looduslikkus ja elusloodusele harjumuspärane keskkond. Kavandatava tegevusega ei tohi ohustata roheline võrgustiku toimimist.

Planeeringualaga piirnev Pärnu jõgi on hoiualana kaitse alla võetud, olles osa Pärnu jõe loodusalast (EE0040345), mis kuulub rahvusvahelise tähtsusega Natura 2000 loodusalade nimekirja. Vastavalt määrusele „Hoiualade kaitse alla võtmine Pärnu maakonnas“ on kaitse-eesmärk nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse. Vastavalt Pärnu jõe loodusala kaitsekorralduskavale 2015-2024 on Pärnu jõe Natura 2000 loodusala kaitse eesmärgiks elupaigatüübi looduskaitseline seisund Pärnu jõe looduslalal 129,6 km kogupikkusega jõelõikude ulatuses vähemalt hea (B). Planeeringuala maismaa osa jääb väljapoole kaitse- ja hoiualasid ning seal puuduvad kaitsealused liigid. Aluste kinnistu planeeringus on arvestatud Pärnu jõe hoiu- ja loodusala kaitse-eesmärkidega ja planeeringuga ei ole kavas jõe kaldaala märkimisväärselt mõjutada: kaldaalal olev astang ja looduslikkus säilitatakse; ala hoonestamisega ei kaasne jõe tõkestamist; arendustegevusega ei nähta ette kaldaala täiendavat kindlustamist ning planeeritavatele elamukruntidele rajatakse asjakohane ja nõuetele vastav reoveepuhastussüsteem, mis ei too kaasa kahjulikku mõju Pärnu jõe ja põhjavee kvaliteedile. Eelnevast lähtuvalt võib eeldada, et Aluste kinnistu detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulisi mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale ning Pärnu jões esinevaid kaitstavaid looduskooslusi planeeringulahenduse rakendamine eeldatavalt ei mõjuta. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade

ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Sindi väärtusliku maastiku piirkond haarab kauni looduse Pärnu jõe kallastel, kus jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi linnamaastik. Maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi ja sellele avanevad kaunid vaated. Väärtuslike maastike säilimise tagab planeeritud sihipärane hooldamine. Väärtuslikel maastikel tuleks säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure, maakasutust, looduslikke elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Planeeringuga säilitatakse suures osas olemasolev maakasutus põllumaana. Kaldaala pinnavormid, reljeef ja looduslikkus säilitakse. Maa-ala korrastamiseks on planeeritud rohumaade korrapärane hooldamine, niitmine ning puhastamine väheväärtuslikust võsast. Planeeringuga tagatakse vaba juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (kallasrada). Juurdepääs kaldale on võimalik planeeritud juurdepääsutee kaudu, mis on osaliselt määratud avalikult kasutatavaks. Eraomandisse jääva tee ja krundi osas on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale servituudi alusel. Tagatud on nii inimeste kui loomade vaba liikumine kallasrajal. Ala hooldusega tuleks tagada ka avatud vaated jõele. Selleks tuleks kujundatavas vaatekoridoris puhastada kõrghaljastuse alune võsast.

Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Savipinnaste korral võib looduslik maalihe tekkida kuni 50 m kaugusel veepiirist, inimtegevuse sekkumisel veelgi kaugemal (kuni 70 m). Orulõigis, kus võib toimuda lihe liivas, tuleb arvestada sellega, et lihed võivad looduslikult vallanduda 5-10 m kaugusel oru perva. Inimtegevuse lisandudes aga kuni 20 m kaugusel oru perva. Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala eristatud lihkeohtliku alana (kus on tehtud ehituskeeluvööndi suurendamise ettepanek 80-le meetrile), mistõttu on ehituskeeluvööndi ulatuseks arvestatud 50 m. Kalda püsivuse hindamiseks koostatud ekspertarvamuse järgi on nõlvade stabiilsus Aluste kinnistu piires tagatud. Kalda püsivuse tagamiseks tuleb täiendavalt arvestada alljärgnevalt toodud tingimustega: keelatud on nõlva stabiliseeriva taimkatte ulatuslik hävitamine, sest taimejuured toimivad pinnaseankrutena; keelatud on loodusliku nõlvakalde muutmine, mis võib nõlva tasakaaluolekust välja viia; vältida nõlva moodustava pinnase loodusliku veesisalduse muutmist ning pinna- ja pinnasevee liikumise takistamist; vältida nõlva moodustava massi olulist suurendamist pinnase planeerimisel ja hoonestuse rajamisel, see tähendab et hoonestus rajada kaldaastangust võimalikult kaugele; ehitustöödel vältida nõlva stabiilsuse rikkumist vibratsiooni, rasketehnika, kaevandamise vms tagajärjel; ehituskeeluvööndis peab igasugune ehitustegevus toimuma projekti alusel, mille mahus on ehitusgeoloogilised uurimistööd vms abinõud kaldapüsivuse tagamiseks.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu realiseerimine suurendab vähesel määral liikluskõormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Planeeringu rakendamisega kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmel tuleb nõuetekohaselt teisaldada. Hoone ehitamisel ja

tehnovõrkude rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada ning kaevanditest välja kaevatud pinnast saab kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödeks. Kui ehitusprotsessis peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustamist. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on suures osas lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusrütmiga, vibratsiooniga ja õhusaaste mõjudega. Detailplaneeringuga on paigutatud hoonestus riigitee kaitsevööndist väljapoole, nõnda et tee mõju elukeskkonnale on võimalikult väike. Müravõrkude ja õhusaaste aitab leevendada ka mitmerindelise haljastuse säilitamine. Hoonete arhitektuursete projektide koostamisel näha vajadusel ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

16. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Servituudi seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4).

Tabel 4. Servituutude seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 6 POS 9	Tori vald	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale.
POS 9 POS 10	Võrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetorustikku, puurkaevu, tuletõrje veemahutiit või tuletõrjehüdranti.
Uuenärpa tee 1 (k/ü 73001:007:0095) POS 9	Võrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektrilise ja -rajatisi.

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, vajalik on pidev järelvalve.

18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- ◆ tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud maantee ja tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, mis on kooskõlas looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud veehaarde sanitaarkaitsealas, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga.
- ◆ tegevuspiirangud reoveepuhasti kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ sätestatuga.

19. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud avalikult kasutatava tee üleandmise vallale, avaliku kasutuse tingimused ja huvitatud isiku kohustused rajatiste väljaehitamisel määratakse Tori valla ja Aluste kinnistu igakordse omaniku (edaspidi: arendaja) vahelise vastavasisulise lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulisel lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Aluste kinnistu detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Koostöö ja kaasamine				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	16.12.19	Eraldi lehtedel, lk 100-101	Enn Truuts
Märkused: Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.				
2	Uus-Aluste mü omanik	05.02.20	Eraldi lehtedel, lk 106-107	Matti Lübik
Märkused: -				
3	Uuenäripa tee 1 mü omanik	30.11.19	Eraldi lehtedel, lk 99	Ivo Ploom
Märkused: Olen nõus, et detailplaneeringuga nähakse ette elektri madalpinge maakaabli rajamine üle Uuenäripa tee 1 maaüksuse, sellel paiknevast alajaamast Pauli:(Pärnu M) vastavalt allolevale skeemile ja planeeringu põhijoonisele tehnovõrkudega (joonis 4).				
4	Aluste mü omanikud	05.02.20	Eraldi lehtedel, lk 106-107	Kirsti Toodu, Matti Lübik
Märkused: -				
Kooskõlastused				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Päästeameti Lääne päästekeskus	03.02.20	Eraldi lehtedel, lk 105	Marko Raap, peainspektor
Märkused: Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Ruumi Grupp OÜ koostatud Pärnu maakonnas, Tori vallas, Pulli külas asuva Aluste kinnistu detailplaneeringu tuleohutusosale.				
2	Keskkonnaamet	15.01.20	Eraldi lehtedel, lk 104	Toomas Padjus, keskkonnametite juhtivspetsialist
Märkused: Tutvunud detailplaneeringu seletuskirja ja joonistega, ei ole Keskkonnaametil planeeringu sisu osas täiendavaid märkuseid. Kuna planeeringualal ei esine looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (detailplaneeringu koostamise käigus ei ole KSH algatamist peetud vajalikuks) ning kaaskirjas ei ole kooskõlastamise vajadust täiendavalt põhjendatud, puudub vajadus ja õiguslik alus käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamiseks Keskkonnaametiga.				
3	Põllumajandusamet	08.01.20	Eraldi lehtedel, lk 103	Riho Erismaa, peaspetsialist-koordinaator
Märkused: Põllumajandusamet kooskõlastab Aluste kinnistu detailplaneeringu 17.12.2019. a esitatud kujul.				
4	Maanteeamet	07.01.20	Eraldi lehtedel, lk 102	Marek Lind, juhtivspetsialist
Märkused: Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame Ruumi Grupp OÜ töö nr DP-06/11-2018 „Aluste kinnistu detailplaneering“.				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:20000
Joonis 2. Tugiplaan _____	M 1:1000
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs _____	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____	M 1:1000
Joonis 5. Illustratsioon _____	skeem

D LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (25.10.2018)
2. Tori vallas, Pulli külas, Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (13.11.2018)
3. Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/9327-2 „Aluste kinnistu detailplaneeringu algatamise eelnõu“ (14.12.2018)
4. Põllumajandusameti kiri nr 14.5-1/2118-1 „Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta seisukoha andmine“ (21.12.2018)
5. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/18/20066-2 „Seisukoht Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“ (07.01.2019)
6. Maaeluministeeriumi kiri nr 4.1-5/184-1 „Tori valla Aluste kinnistu detailplaneering“ (30.01.2019)
7. Tori Vallavolikogu otsus nr 150 „Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (21.02.2019)
8. Detailplaneeringu algatamise teade Tori valla veebilehel (21.02.2019)
9. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (05.03.2019)
10. Tori Vallavalitsuse kiri nr 6-2.1/759 „Detailplaneeringu koostamise algatamisest teatamine“ (13.03.2019)
11. Detailplaneeringu algatamise teade Pärnu Postimehes (15.03.2019)
12. Leping nr 11-21.8/16 üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta (08.04.2019)
13. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 324779 (22.04.2019)
14. Detailplaneeringu lähteseisukohtadele ettepanekute küsimine nr 6-2.1/1769 (10.06.2019)
15. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku teade Tori valla veebilehel (10.06.2019)
16. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku teade Pärnu Postimehes (12.06.2019)
17. Detailplaneeringu eelnõu avalikustamine nr 6-2.1/1792 (12.06.2019)
18. Põllumajandusameti kiri Aluste kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadest nr 14.5-1/1021-1 (17.06.2019)
19. Päästeameti kiri Aluste kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadest nr 7.2-3.4/7584-2 (20.06.2019)
20. Põllumajandusameti Aluste katastriüksuse geodeetilise määrdistuse kinnitamine nr 14.2-

1/16214 (20.06.2019)

21. Maanteeameti seisukohtade väljastamine Pulli küla Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamiseks nr 15-2/19/27774-2 (28.06.2019)
22. Keskkonnaameti kiri Aluste kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadest nr 6-2/19/9919-3 (02.07.2019)
23. Rahandusministeeriumi kiri Aluste kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadest nr 14-11/3945-2 (02.07.2019)
24. Maanteeameti kiri Aluste kinnistu detailplaneeringu eelnõu avalikustamisest (03.07.2019)
25. Lähteseisukohad Pulli küla Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (17.07.2019)
26. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (25.07.2019)
27. Ekspertarvamus nr 19-08-1505 Pärnu jõe kalda stabiilsus Aluste MÜ 730010070039 piires (07.08.2019)
28. Uuenäripa tee 1 maaüksuse omaniku nõusolek detailplaneeringule (30.11.2019)
29. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 5462693929 (16.12.2019)
30. Maanteeameti kiri nr nr 15-2/19/28041-3 Pärnumaa Tori vald Pulli küla Aluste kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine (07.01.2020)
31. Põllumajandusamet kiri nr 14.2-1/582 Aluste kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine (08.01.2020)
32. Keskkonnaameti kiri nr 6-2/19/20560-2 Aluste kinnistu detailplaneering (15.01.2020)
33. Päästeameti kiri nr 7.2-3.4/908-2 Aluste kinnistu DP kooskõlastamine (03.02.2020)
34. Uus-Aluste ja Aluste maaüksuse omanike nõusolek detailplaneeringule (05.02.2020)
35. Tori Vallavolikogu otsus nr 225 „Aluste kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine“ (20.02.2020)
36. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatamine nr 6-2.1/627 (03.03.2020)
37. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teate tellimine Pärnu Postimehes nr 6-2.1/628 (03.03.2020)
38. Teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku edasilükkumisest Tori valla kodulehel (18.03.2020)
39. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teate tellimine Pärnu Postimehes nr 6-2.1/1308 (14.05.2020)
40. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatamine nr 6-2.1/1321 (15.05.2020)
41. Tori Vallavalitsuse kiri nr 6-2.1/1836 Aluste kinnistu detailplaneeringu heakskiitmine (09.07.2020)
42. Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/4984-2 Aluste kinnistu detailplaneeringu heakskiitmine (31.07.2020)