

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2024-14

OJAMETSA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Tori Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Kaspar Ojamets

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Pärnu maakond, Tori vald, Are alevik, Ojametsa katastriüksus
X= 6486600, Y=532760

TARTU 2026

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Ojametsa katastriüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Pärnu maakond, Tori vald, Are alevik, Ojametsa (14901:001:0178) maaüksus
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu koostamise eesmärgiks on jagada Ojametsa katastriüksus elamumaa kruntideks, näha ette transpordimaa sihtotstarbega krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamute ning abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu, planeerida sobiv haljastus ja heakord, lahendada liiklus, sh parkimine ja juurdepääsud.</p> <p>Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,41 ha.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	Tori Vallavalitsus Registrikood 77000341 Pärnu mnt 12, Sindi linn Tori vald, 86705 Pärnu maakond tori@torivald.ee
HUVITATUD ISIK:	Kaspar Ojamets
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Üldinfo	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
3. Planeerimisettepanek	11
3.1. Planeeringu kontseptsioon	11
3.2. Üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule vastavus	13
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	15
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	16
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	17
3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus	18
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	19
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	20
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine	20
3.8.2. Reoveekanaliseerimine	23
3.8.3. Veevarustus, sh tuleõrje veevarustus	23
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus	25
3.8.5. Soojavarustus	25
3.8.6. Sidevarustus.....	25
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	26
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	29
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	29
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	30
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	30
3.14. Koostöölastuste ja koostöö kokkuvõte	32

JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000 (A4)

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 (A3)

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500 (A1)

Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000 (A2)

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:1000 (A2)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavolikogu 20.06.2024 otsus nr 280 „Ojametsa katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja selle lisad – asukohaskeem, lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Ojametsa katastriüksus elamumaa kruntideks, näha ette transpordimaa sihtotstarbega krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamute ning abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu, planeerida sobiv haljastus ja heakord, lahendada liiklus, sh parkimine ja juurdepääsud.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Pärnu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- Are valla üldplaneering (kehtestatud Are Vallavolikogu 29.12.2009 otsusega nr 73);
- Planeerimiseseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ KT Geodeesia poolt 07/2024. a koostatud Pärnu maakond, Tori vald, Are alevik, Ojametsa geodeetiline alusplaan, töö nr 36/24, mõõtkavas 1:500. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

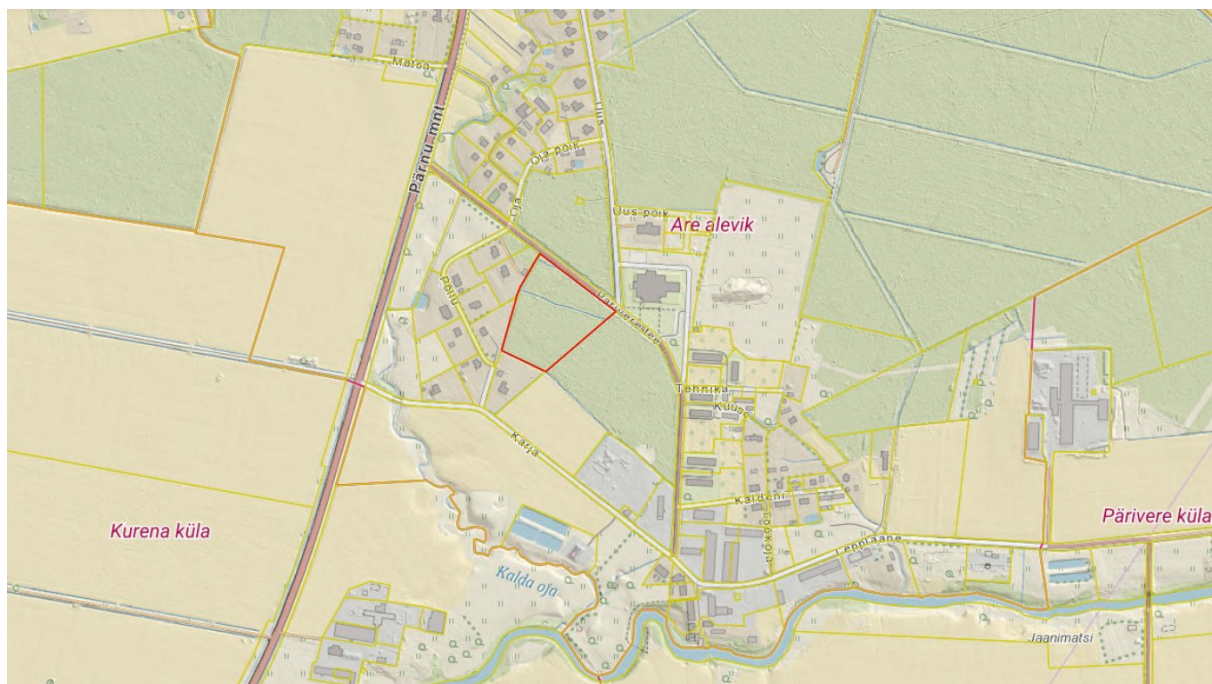
Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Tori vallas Are aleviku edelaosas. Suuremad lähedal asuvad asustusüksused on Pärnu linn ca 13,1 km kaugusel lõunas ning Pärnu-Jaagupi alev ca 10,3 km kaugusel põhjas.

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 ning situatsiooniskeemil (joonisel 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht – tähistatud punase joonega (aluskaart Maa- ja Ruumiameti reljeefikaart 04/2025).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Ojametsa (kü tunnus 14901:001:0178):

- Pindala 24 123 m²;
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;
- üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – kaitsehaljastuse maa (KH2).

Planeeringuala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- 19212 Pärivere tee (kü tunnus 14901:001:0080), pindala 11 399 m², 100% transpordimaa;

Idas ja lõunas:

- Pärivere (kü tunnus 14901:001:0133), pindala 59 308 m², 100% maatulundusmaa;

Edelas:

- Põllu tn 7 (kü tunnus 14901:001:0182), pindala 6267 m², 100% elumumaa;

Läänes:

- Põllu tn 2 (kü tunnus 14901:001:0150), pindala 5624 m², 100% elumumaa;
- Põllu tn 10 (kü tunnus 14901:001:0038), pindala 5018 m², 100% elumumaa.

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab Ojametsa katastriüksusest kõlvikuna:

- 22 280 m² metsamaa;
- 1825 m² muu maa.

Planeeringuala on oma olemuselt hoonestamata haljasala, endine metsamaa. Maa- ja Ruumiameti ortofotode järgi on Ojametsa kinnistul 2018-2019. aastal tehtud eelmise omaniku poolt lageraie. Nüüdseks on alal kasvama hakanud võsa. Metsapuude mahavõtmine annab võimaluse koostatava detailplaneeringuga kaaluda ala elumumaana kasutusele võtmist.

Olemasolevast olukorrast annab ülevaate skeem 2.



Skeem 2. Vaade linnulennult planeeringualale lõunast (Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistamise aeg 09.06.2023).



Pilt 1. Vaade planeeringualale Päriveri tee äärest kirdest edela suunas (autor Reet Türkson, 23.11.2023)



Pilt 2. Vaade planeeringualale edelast kirde suunas (autor Reet Türkson, 23.11.2023)

Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 13,84...15,03 m merepinnast. Planeeringuala piirneb lõunast, läänest ja põhjast kuivenduskraavidega. Planeeringuala põhjapoolsel osal paiknevad kaks ala ida-lääne suunaliselt läbivat kraavi (vt skeemi 3). Keskosas paikneva kraavi sügavus ca 1-1,5 m, pealtlaius ligikaudu 4 m. Planeeringuala kraavidesse kogunevad veed liiguvad mööda Pärivere tee äärseid kraave planeeringualast loode suunas.



Skeem 3. Planeeringuala reljeef (väljavõte Maa- ja Ruumiameti reljeefikaardist 02.05.2025).

Planeeringuala asub õhukese pinnakattega alal (pinnakatte paksus on <1 m). Pinnakatteks on jääjärvelised setted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi), mis lasub Maa- ja Ruumiameti 1:400 000 geoloogiliste kaartide järgi siluri Jaagarahu lademel (S_2JG), kus on aluspõhjaks lubjakivi, mergel ja dolokivi.

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses 1:50 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

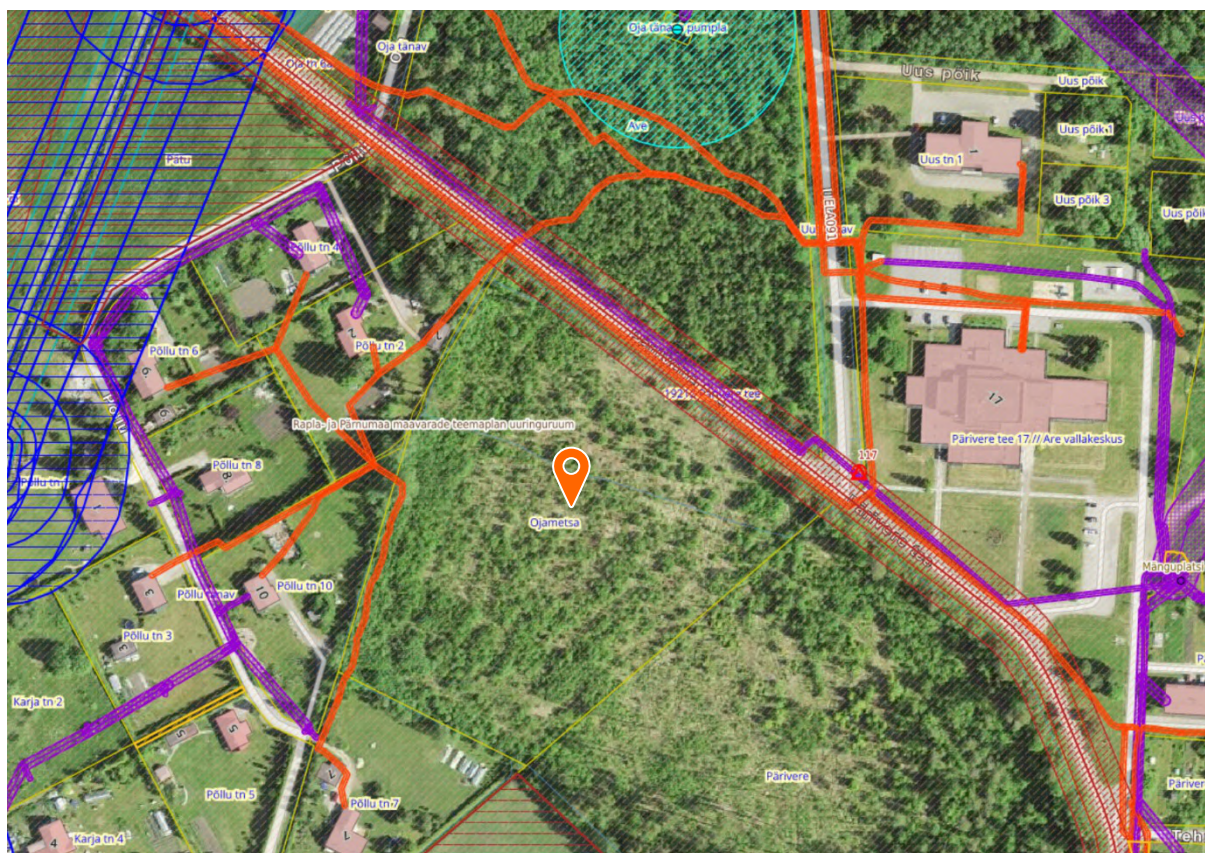
Mullastiku kaardi järgi levivad planeeringualal leetunud gleimullad (LkG), mis on alaliselt (keskmiselt) liigniisked mullad, kus lähtekivimiks on karbonaadiavaene liiv, harva saviliiv.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala normaalse radooniriski alale (normaalse looduskiirgusega pinnased). Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid.

Planeeringuala kitsendused:

- sideehitise kaitsevöönd, ulatus 1 m kummalegi poole sideliini telge, paikneb planeeringuala edelapoolse krundipiiri ääres ja väike osa ka krundi loode tipus.
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ulatus 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast, paikneb planeeringualal Pärivere tee ääres.
- Ressurssidega seotud kitsendus – asub Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alal.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega kultuurimälestisi ning ka muud kitsendused alal puuduvad. Ülevaate kitsendustest annab allolev skeem 4.



Skeem 4. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardist (02.05.2025) – planeeringuala tähistatud oranži nööpnoelaga, sideehitise kaitsevöönd tähistatud oranži koridorina, Pärivere tee kaitsevöönd pruuni viirutusega ning geoloogilise uuringu ala helepruuni viirutusega.

Olemasolevast olukorrast annab ülevaate tugiplaan (joonis 3).

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Are aleviku edelaosas, mis on määratud kehtivas Are valla üldplaneeringus tiheasustusalaks.

Lähimad väikeelamud jäävad planeeringualast läände Põllu tänava äärde.

Planeeringualast põhjas ja kagus on metsaalad, kuid teisele poole Päriveri teed planeeringualast kaugemale põhja ja loode suunda jääb samuti väikeelamute piirkond ning kaugemale kagusuunda jääb korterelamute piirkond. Planeeringualast kirde suunda jääb ühiskondlike ehitiste maa, kus asub Are huvikeskus koos laste ja noorte mängualadega.

Planeeringualast kaugemale kagusuunda jäävad äri- ja tootmismaad (autoremondi töökoda ja hobuste kasvatus).

Lähipiirkonna katastriüksuste sihtotstarbed (olemasolev maakasutus) ja ümbruskonnas olemasolevate hoonete paiknemine on näidatud joonisel 2 (kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel).

Lähimad olemasolevad hooned on ehitatud 1-2 korruselistena (teine korrus üldiselt katusealuse korrusena), kõrgus varieeruv. Hoonete katused enamasti viilkatused.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, kivi, krohvi.

Näiteid lähipiirkonna olemasolevatest hoonetest on näidatud piltidel 3-6.



Pilt 3. Olemasolev elamu planeeringualast edelas – Karja tn 4 kinnistul (autor Reet Türkson, 23.11.2023)



Pilt 4. Olemasolev elamu planeeringualast edelas – Põllu tn 5 kinnistul (autor Reet Türkson, 23.11.2023)



Pilt 5. Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Põllu tn 7 kinnistul (autor Reet Türkson, 23.11.2023)



Pilt 6. Olemasolev elamu planeeringualast läänes – Põllu tn 10 kinnistul (autor Reet Türkson, 23.11.2023)

Piiretena on kasutatud peamiselt haljaspiirdeid (puud, põõsad ja hekid), mida on kombineeritud võrkaia või puidust lippaadadega (vt pilti 7).



Pilt 7. Põllu tn piirded, paremal
olemasolev elamu – Põllu tn 6 (Google
Maps'i foto 05/2023. a)

Planeeringuala kontaktvööndis jäävad lähimad avalikkusele suunatud objektid nagu Are huvikeskus ja mänguväljakud (nt ronila, rularambid, väljõusaal) planeeringualast kirdesse.

Planeeringualast *ca* 1,2 km kaugusele loode suunda jääb Are koolimaja ja staadion. Veel kaugemale jäävad lähimad esmatarbekauplused (nt Grossi kauplus asub 11,3 km kaugusel Pärnu-Jaagupis ja Coopi kauplus asub 11,6 km kaugusel Sauga alevikus).

Kui vaadata erinevaid liikumisviise, siis väiksematel tänavatel on sõiduautode ja kergliiklejate tee ühiskasutuses, kõnniteid väljaehitatud ei ole. Olemasolevad kergliiklusteed jäävad kaugemale Tallinn-Pärnu-Ikla maantee äärde.

Lähim bussipeatus nimega „Are“ ja väike Are bussijaam asuvad planeeringualast *ca* 750 m kaugusel loodeosas Tallinn-Pärnu-Ikla tee ääres.

Kontaktvööndi funktsionaalsetest seostest annab ülevaate joonis 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kaalutakse Ojametsa maaüksuse väiksemateks kruntideks jagamist, elamute ja abihoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramist ning juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamist.

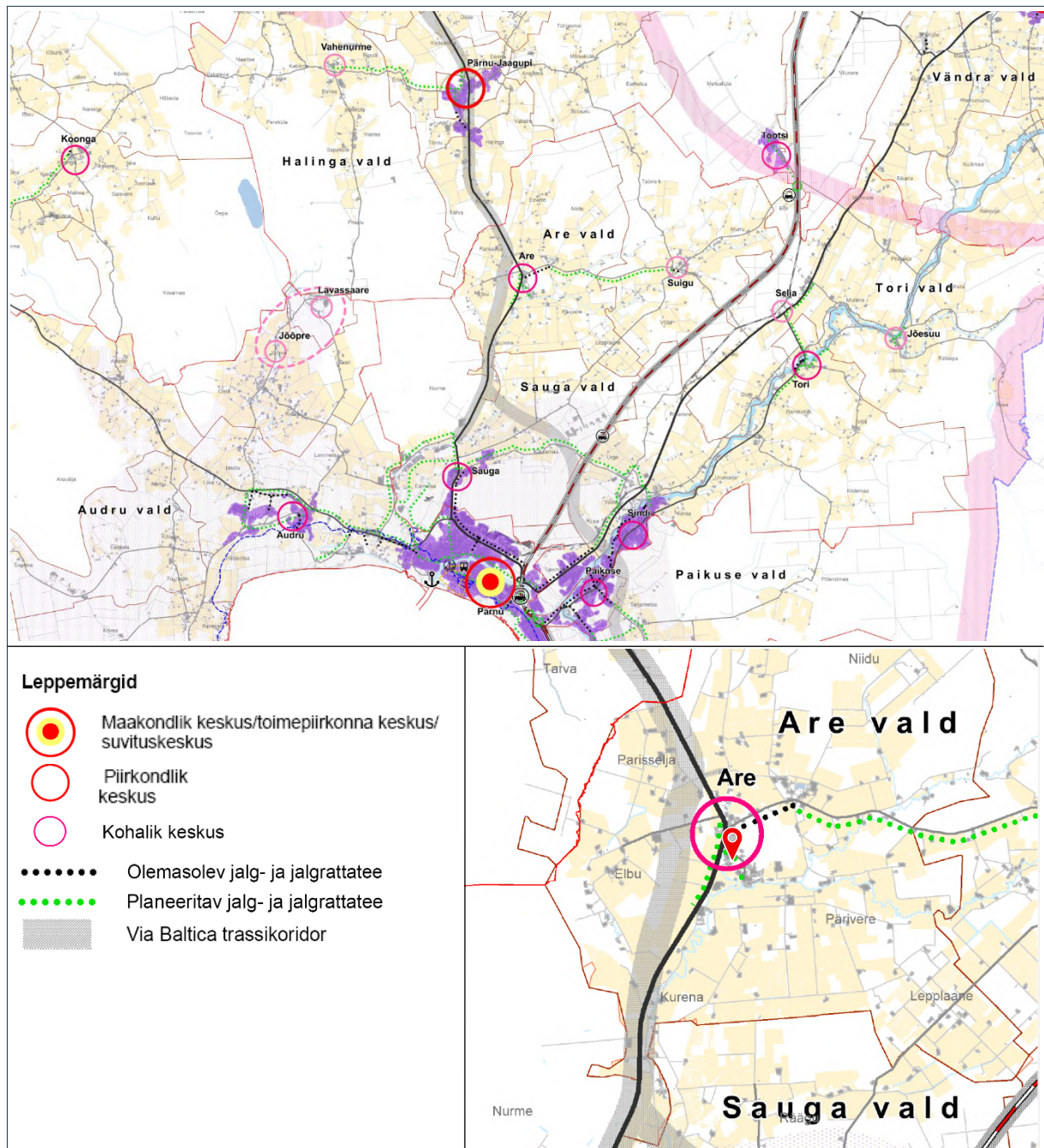
3.2. MAAKONNAPLANEERINGULE VASTAVUS

Pärnumaa maakonna planeeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.20218 käskkirjaga nr 1.1-4/74) jooniste kohaselt asub planeeringuala n-ö reguleerimata valgel alal, mis ei sea otseseid piiranguid maakasutusele. See tähendab, et planeeringuala ei jää maakonnaplaneeringus rohevõrgustiku alale, väärtuslikule maastikule ega väärtuslikule põllumajandusmaale.

Samuti ei jää planeeringuala Via Baltica trassi koridori, mistõttu ei ole ka vastuolu Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“.

Küll aga tuuakse Pärnu maakonnaplaneeringus välja, et asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev **keskusasulate võrgustik**. Are alevik on maakonnaplaneeringus märgitud kohalikuks keskuseks ja linnalähedaseks kandiks ning see jääb Pärnu linna (maakondlikku teenuskeskuse) ja Pärnu-Jaagupi (piirkondliku keskuse) keskuste vahele (vt skeemi 5).

Kohalikes keskustes on soovitud linnalise asustusega asulate tihendamine (kompaktsuse tõstmine), seeläbi rahvaarvu suurendamine, teenuste kättesaadavuse tõstmine ja hea ühistranspordi ühenduste ning kergliiklusteede loomine. Seega täiendavate elamute planeerimine Are alevikus olemasolevate elamumaade kõrvale on maakonnaplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.



Skeem 5. Väljavõte Pärnu maakonna planeeringu asustuse joonisest (joonis 4), kus on näha Are aleviku paiknemine suuremate keskuste suhtes ning Via Baltica trassikoridor. Olulisemad leppemärgid on väljavõtete juurde koopeeritud. Planeeringuala asukoht on alumisel parempoolsel väljavõttel tähistatud punase nõöpnõelaga.

Maakonnaplaneeringu joonisel kavandatakse jalg- ja jalgrattateede rajamist põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee ja Pärivere tee äärde. Planeeringu koostamise ajal on Pärivere tee põhjapoolsesse serva kergliiklustee juba projekteeritud ning see kavandatakse ehitada planeeringualast põhja poole (teisele poole Pärivere teed) läbi Ave maaüksuse (kü tunnus 14901:001:0267).

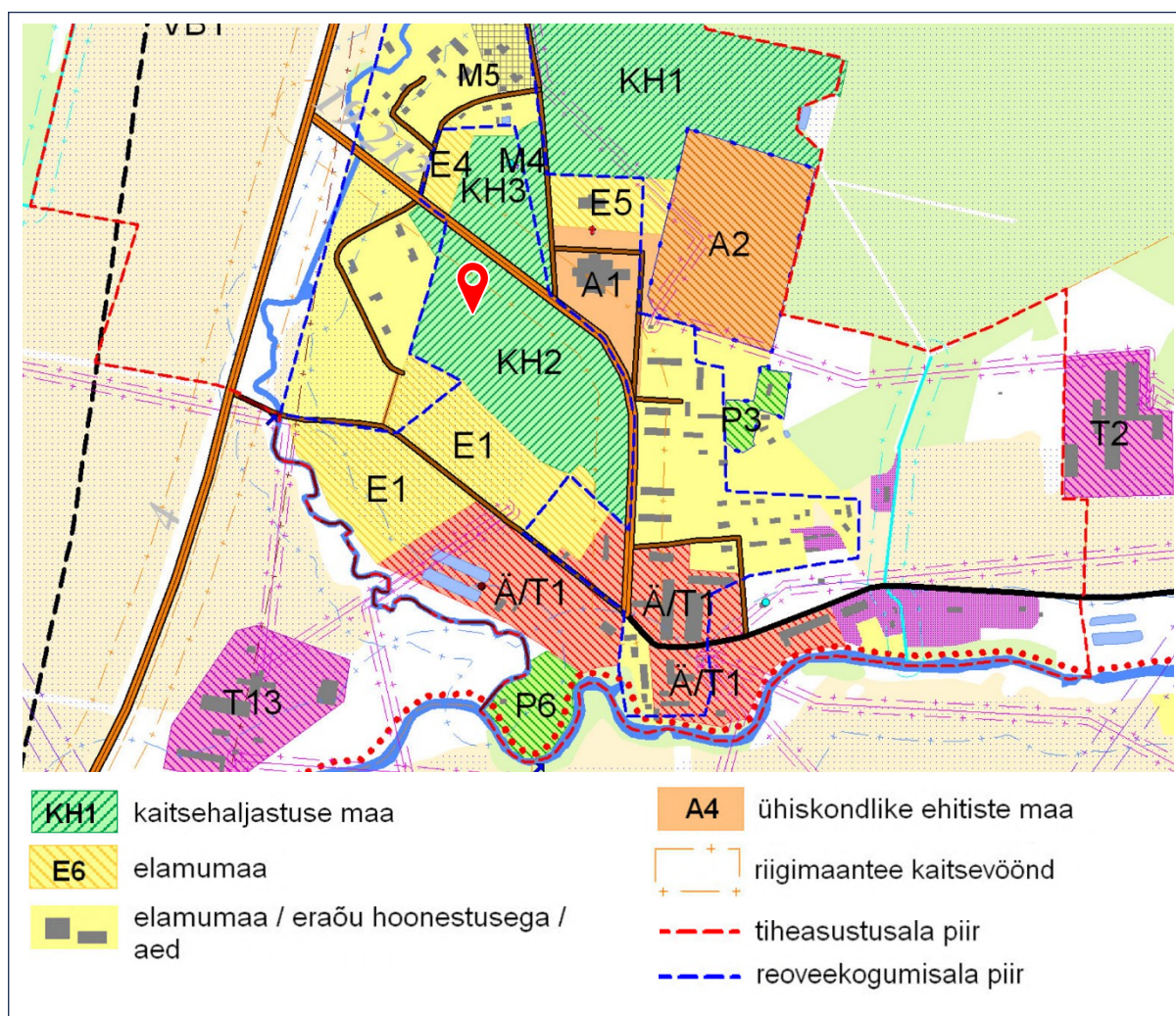
3.3. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringualal kehtib Are Vallavolikogu 29.12.2009. a otsusega nr 73 kehtestatud Are valla üldplaneering. Planeeringuala asub Are aleviku tiheasustusalal, mis on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega alaks.

Üldplaneeringu joonise nr 2 „Are alevik ja Niidu küla” kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks **kaitsehaljastuse maa** (tähis KH2) – vt skeemi 6.

Kaitsehaljastuse maaks nimetatakse üldplaneeringus Päriveri (14901:001:0390), Ojametsa (14901:001:0178) ja Ave (14901:001:0267) kinnistul asuvaid metsasid.

Planeeringuala piirneb läänes reoveekogumisalaga.



Skeem 6. Väljavõte Are valla üldplaneeringu joonisest, kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud punase nõopnõelaga.

Planeeringualast läänes on olemasolevad elamumaad ning planeeringualast lõunas Karja tee äärne ala on planeeritud Are valla üldplaneeringus elamumaaks (vt skeemil 5 tähis E1).

Üldplaneeringu joonise tähiste tähendused: KH1 – Päriveri kinnistul asuv mets, KH2 - Hanseni mets, KH3 - Ave kinnistul asuv mets.

Are valla üldplaneering ütleb, et metsade arendamine ja hooldamine toimub koostatud metsahoolduskavade alusel, mida koostavad metsaomanikud koostöös vastavate ametiasutustega.

Lisaks on märgitud kehtivas üldplaneeringus, et metsaaladele on ehitamine üldjuhul keelatud.

Samal ajal on välja toodud, et metsamaadele ehitamisel on soovitatud lähtuda hajaasustusele seatud tingimustest ning säilitada võimalikult suures ulatuses looduslikku keskkonda. Sellest võib järeldada, et üldplaneering lubab metsaaladele siiski ka ehitada. Hajaasustusaladel tuleb säilitada olemasolev asustumuster.

Ojametsa maaüksus ei asu looduskaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjkti kaitsevööndis ning see ei asu ka Natura 2000 alal. Lisaks on tegemist endise metsamaaga (mets on aastatel vahemikus 2018-2019 maha võetud).

Are valla üldplaneeringus on veel öeldud, et elamute ümbruses tuleb säilitada ja luua kõrghaljastus ning uute elamumaade kasutusele võtmine toimub detailplaneeringu alusel.

Soovituslik elamukrundi suurus on üldplaneeringu kohaselt alates 2000 m².

3.4. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS

Kehtiva Are valla üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist elamumaaga, kuid arvestades, et tekkinud on olukord, kus mets on eelmise omaniku poolt maha võetud, annab võimaluse tänasel maaomanikul ja Tori vallal kaaluda alale senisest teistsuguse maakasutuse määramist.

Planeerimisseaduse § 142 lg 1 punkt 1 kohaselt on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering, sest selles kavandatakse maakasutuse juhtotstarbe muutmist (kaitsehaljastuse maa elamumaaks muutmist). Vastavalt Planeerimisseadusele võib detailplaneering põhjendatud vajadusel korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Tori vald on käesoleva detailplaneeringu algatamise otsuses märkinud, et kuna naabruses on ühepereelamud ja läheduses asuvad väikesed kortermajad, siis elamuala arendamine ning Are aleviku keskosa tihendamine antud asukohas on otstarbekas. Samuti seab antud detailplaneering eesmärgi, mille kohaselt likvideeritakse minimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, rakendatakse nn „maja metsas“ põhimõtet. Sellega seondvalt jääb suures osas alles planeeritava ala haljastuse maht, mis on metsa noorendik. Via Baltica väljaehitamisel muutub ka tulevikus maantee asukoht, mis tähendab, et mürallaikas viiakse alevikust eemale ja puudub vajadus antud kaitsehaljastuse järele.

Detailplaneeringu algatamisel on LEMMA OÜ koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu, milles on analüüsitud planeeringuala ümbritsevat keskkonda, liiklussagedust ning töö tulemusena järeldati, et antud asukohas üldplaneeringu kohasel kaitsehaljastuse alal oluline kaitsehaljastuslik funktsioon tegelikult puudub.

Planeeringu eesmärgiks on asustuse tihendamine, seejuures seatakse nõue maksimaalse võimaliku kõrghaljastuse olemasoluks, milline toimib ka edaspidi, suureks kasvades, kaitsehaljastuse põhimõttel. Samuti on tegemist tiheasustusalaga ning tehnovõrkude liitumispunktid uute elamute ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ja elektrivõrguga liitmiseks asuvad planeeringuala kontaktvööndis. Arvestades, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika hästi sobituv ning maakondlikust ja kohaliku omavalitsuse vaatest on asustuse tihendamine piirkonnas vajalik, siis loetakse kehtiva Are valla üldplaneeringu muutmise vajadus maakasutuse juhtotstarbe osas põhjendatuks.

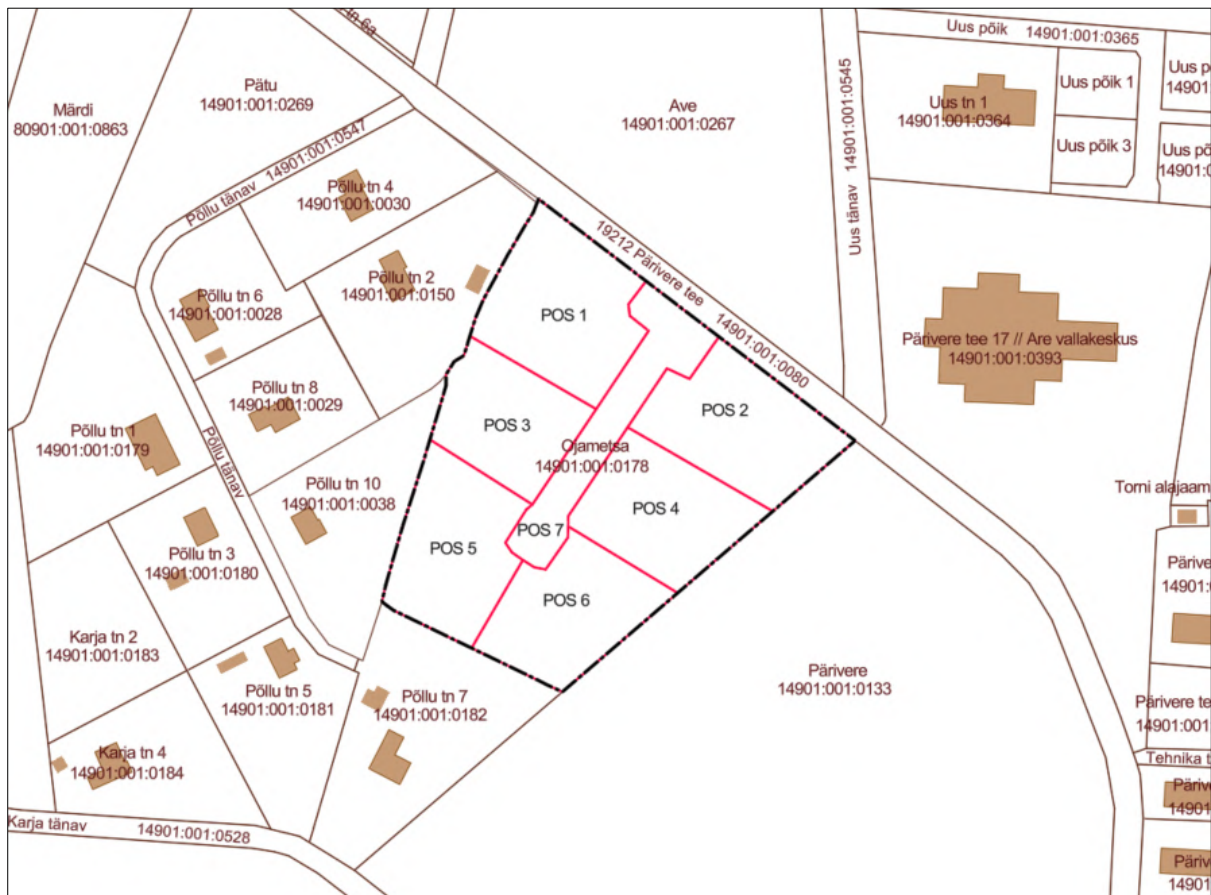
3.5. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud kokku Ojametsa katastriüksustest seitsme (7) uue krundi moodustamine:

- krundid POS 1-6 – üksikelumumaa s.o ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamumaa;
- krunt POS 7 – tee ja tänava maa.

Tee ja tänava maa krunt POS 7 on pärast väljaehitamist määratud anda avalikku kasutusse ning edaspidi kohaliku omavalitsuse hallata.

Moodustatavate kruntide ülevaatlik paiknemine on näidatud skeemil 7.



Skeem 7. Ojametsa maaüksuse kruntideks jagamise ülevaateskeem.

Planeeritavate **kruntide kasutamise sihtotstarbed** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhijoonisel tabelis 1 ning selgitus joonise märkustes. Krundi kasutamise sihtotstarbe määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Tori vald katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed. Planeeringuga moodustatavate uute **katastriüksuste sihtotstarveteks** (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) kavandatakse:

- ✓ POS 1-6 100% elamumaa;
- ✓ POS 7 100% transpordimaa.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja **hoonestusalad**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja rajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Maapealse mahuga (avatud brutopinnaga) rajatised (nt lahtine kuur, rattaparkla, prügi varjualune, väliköök, auto varjualune, paviljon) peavad asuma planeeritud hoonestusala sees.

Ilma avatud brutopinnata rajatiste korral nende ehitamine väljaspool hoonestusala ei tohi kahjustada olemasoleva haljastuse juurestikku. Erandkorras, trasside ja tuletõrjevee mahuti rajamisel, on see Tori Vallavalitsuse loal võimalik.

Hoonete kavandamist hoonestusala väljaspool üldjuhul ei ole lubatud, kuid erandjuhul võib hooneid ehitada kinnistu piirile lähemale kui 4 m juhul, kui ehitise asukohale saadakse kirjalik kooskõlastus kohalikul omavalitsuselt ja kirjalik nõusolek naaberkinnistu omanikult ning on tagatud tuleohutusnõuetele vastavus (vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22). Samuti alla 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusala väljaspool tuleb saada naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek ja Tori Vallavalitsuse luba. Hoonestusala väljapoole on lubatud maapealsete rajatiste ehitamine (nt mänguväljak), kuid samuti tingimusel, et on tagatud tuleohutusnõuetele vastavus.

Krundile POS 7 hoonete ehitusõigust ei määrata.

Kruntidel POS 1-6 hoonete suurim lubatud arv on toodud põhijoonisel krundi ehitusõiguse tabelis (tabelis 1).

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on toodud samuti põhijoonisel (joonis 4) tabelis 1 (krundi ehitusõiguse tabelis). Suurima lubatud ehitisealune pinna sisse loetakse kõiki krundi hooneid, olenemata sellest, kas need on ehitusloa kohustuslikud, ehitisteatise kohustuslikud või n-ö vabaehitised.

Detailplaneering ei reguleeri elamumaal rajatiste s.t ilma kinnise siseruumita ehitiste (nt lahtine kuur, rattaparkla, prügi varjualune, väliköök, auto varjualune, paviljon, terrass, mänguväljak jne) krundile püstitamist. Arvestades, et rajatised ei ole hooned, siis ei pea detailplaneeringus nende arv sisalduma suurimas lubatus hoonete arvus krundil.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Kruntidel POS 1-6 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744).

Omavalitsusel on õigus lubada detailplaneeringu kehtestamise järgselt täiendavalt eelpool nimetatata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Krundile POS 7 hooneid käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata, seetõttu sellel krundil lubatavaid ehitiste kasutusotstarbeid ei määrata.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonis 4) hoone suhtelise kõrgusena meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

3.6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud kruntide hoonestusala on seotud krundipiiridega.

Tänavapoolses krundipiiri ääres on hoonestusala määratud 7 m kaugusele, et hoone ette mahutada ära sõiduautode parkimine.

Kruntide POS 1 ja 3, POS 2 ja 4, POS 3 ja 5 ning POS 4 ja 6 vahel on hoonestusala seotud planeeritud kuivenduskraavidega. Kruntide POS 3-6 hoonestusala asub kirdepoolsest piirist 10,5 m kaugusel. Kruntide POS 1-4 hoonestusala asub selle edelapoolsest krundipiirist 4 m kaugusel.

Päriveri teel on Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt kuni 10 m laiune tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast) seetõttu on kruntide POS 1 ja POS 2 hoonestusala planeeritud natuke kaugemale, kui 7 m kirdepoolsest krundipiirist – krundil POS 1 puhul 7,1 m ja krundi POS 2 puhul 7,3 m kaugusele.

Planeeritud hoonestusala ja nende kaugused krundipiiridest on näidatud põhijoonisel (joonisel 4).

Planeeringuga ei kavandata kohustusliku ehitusjoont, et jätta hoone paigutamiseks krundile suurem valikuvabadus, sest tänavapoolsel krundiosal võib asuda olemasolevaid suuremaid puid, mida soovitakse säilitada.

Planeeringu põhijoonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus hoonestusala on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid.

Arvestades, et kruntide POS 1-6 TP-3 klassi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil jääb alla 400 m², siis loetakse ühe kinnistu piires paiknevaid hooneid üheks hoonetekompleksiks ning 8 m tuleohutuskuja sama krundi hoonete vahel tagamine ei ole nõutav.

Naaberkinnistu hoonetega aga tuleb tagada hoonete vaheline 8 m tuleohutuskuja, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lg 2). 8 meetrist tuleohutuskuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstistamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhijoonisel tabelis 1).

3.7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma piirkonda nii mahtude kui vormi (ehituslaadi) osas. Piirkonnas paiknevad olemasolevad hooned on enamasti ühe- ja kahekorruselised viilkatusega hooned ning ülemine korrus on ehitatud katusekorrusena (vt p 2.2). Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda kogu planeeringuala ühtsest arhitektuursest tervikust. Hoone projektlaheendus tuleb kooskõlastada Tori vallaarhitektiga eskiisi staadiumis. Hoonete projekteerimisel arvestada, et tehnoseadmed peavad olema kooskõlas hoone arhitektuuriga ja ei tohi domineerida.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Lubatud on kasutada puitu, kivi, krohvi, klaasi, betooni, fassaadiplaate – tsementkiudu, alumiiniumkomposiiti vms. Soovituslikult kombineeritult. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittestobituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine, samuti on keelatud välisvooderduseta palkmaja ehitamine.

Kohustuslik ehitusjoon: kohustusliku ehitusjoont ei sätestata.

Katusekatte materjalid: lubatud on kasutada plekki, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Katuse tüüp: krundile planeeritud hooned lubatud on ehitada, kas viilkatuse või lamekatusega. Vältida tuleb olukorda, kus samal tänaval on hoonetel erinevad katusetüübid. Elamu katuse tüüp peab järgima juba püstitatud elamu katuse tüüpi. Põhimõtteks on, et kui planeeringualal saadakse esimesena ehitusluba lamekatusega põhihoone e elamu püstitamiseks, siis peavad ka ülejäänud planeeringuala elamud olema sama katuse tüübiga s.t lamekatusega, et tekiks ühtse arhitektuurse ilmega piirkond. Kui planeeringualal saadakse esimesena ehitusluba aga viilkatusega elamu püstitamiseks, siis tuleb ka ülejäänud kruntide elamud projekteerida ja ehitada viilkatusega.

Katusekalle: Planeeringualal paiknevad hooned peavad moodustama arhitektuurse terviku (vt eelpool toodud katuse tüübi põhimõtet). Viilkatusega põhihoonete puhul peab katusekalle jääma vahemikku 15-45° ja lamekatusega põhihoonete puhul peab katusekalle jääma vahemikku 0-15°. Abihoonete katusekalle jääb 0-45° vahele, kuid valida tuleb selline katusekalle, et see sobiks kokku juba püstitatud lähimate hoonetega.

Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Lubatud on puidust lippaiad, keevispaneel- ja võrkaiaid. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna. Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka mõningal määral ka visuaalset avatust. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Tuleb leida keskkonda sobiv lahendus. Tänavapoolse piirde lahendus tuleb kooskõlastada Tori vallaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Piirdeaia kavandamisel peab arvestama ka planeeritud sademeveekraavidega, et piire ei segaks hilisemaid kraavi hooldustöid (võsa likvideerimist).

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud.

3.8. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala juurdepääs on kavandatud rajada tupikteena uue ristumiskohaga Päriveri teelt (tee nr 1491390). Juurdepääsuteele moodustatakse tee- ja tänava maa krunt (vt põhijoonisel krunt POS 7).

Juurdepääsutee tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard).

Juurdepääsutee (ristumiskoha) juures peab olema tagatud Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine” kohane nähtavuskolmnurk (teeandmise kohustusega liituval teel on see 7 x 80 m). Nõutud nähtavusalasse ei tohi rajada nähtavust oluliselt piiravaid takistusi (nt puid, põõsaid ega muid rajatisi). Juhul, kui nähtavuskolmnurgas kasvavad juba olemasolevad puud, siis selleks, et need ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud.

Päästjatele juurdepääsu tagamiseks ei tohi elamuid teenindava tupiktee pikkus olla pikem kui 150 m (ristumiskohast kuni viimase elamu peaukseni). See on vajalik juhaks, kui juurdepääsutee pole päästeautoga ligipääsetav kohe ristumiskoha algusest alates, siis on päästjatel võimalik siiski jalgsi abivajajateni jõuda. Planeeringu põhijoonisel on tupiktee pikkus ca 140 m.

Krundi POS 7 teemaakoridori laiuseks on planeeritud 12 m ning sõidutee katendi laiuseks 6 m. Tee lõppu on planeeritud überpööramisplats. Platsi ja juurdepääsu tee projekteerimisel arvestada, et plats peab

võimaldama prügiauto ja tuletõrjeautoga ümberpööramiseks vajalikku manööverdusruumi. Tee äärde projekteerida kraavid liigvee kokku kogumiseks.

Arvestades, et planeeritud juurdepääsuteel (tupikteena) on madal liiklussagedus ning lühike vahemaa ning see hakkab teenindama ainult kuute (6) üksiklamut, siis saavad sõidukid, jalakäijad ja jalgratturid sõiduteed liiklemisel jagada.

2025. a on koostatud Infreks OÜ poolt „Päriveri tee jalg- ja jalgrattatee projekt“ (töö nr 19953). Uus kergliiklustee on projekteeritud Päriveri teest põhja poole Ave maaüksusele (kü tunnus 14901:001:0267), vt põhijoonist (joonis 4).

Käesolevas planeeringus nähakse ette, et planeeritud elamupiirkonna jalakäijad ja jalgratturid tuleb suunata Päriveri teelt ohutuse tagamiseks samuti projekteeritud kergliiklusteele. Selleks tuleb Ave maaüksusel (14901:001:0267) paiknevale olemasolevale kraavile rajada truup ning ehitada truubist kuni projekteeritud kergliiklusteeni täiendav jalgtee.

Planeeringus on arvestatud, et Päriveri teel (tee nr 1491390) on tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritud kruntidel tegevuste kavandamisel tee kaitsevööndis tuleb lähtuda Ehitusseadustiku¹ § 72 (tegevus tee kaitsevööndis).

Põhijoonisel toodud juurdepääs krundile asukoht on tinglik ja määratleb ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Juurdepääsu asukoha valikul vaadata, et juurdepääsud ei sattuks teisel pool teed täpselt vastakuti, vaid oleks natuke üksteise suhtes nihkes (et ei tekiks 4 tee ristumisi, mis suurendavad liiklusohu), v.a krundid POS 5 ja POS 6, millede juures tee lõppeb ümberpööramise platsiga. Parkimine lahendada krundisisiselt. Tee ja tänava maal parkimine ei ole lubatud.

Parkimisalasid ja/või -kohti planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel ei kajastata, parkimiseks vajalik ala või koht tuleb lahendada hoonete või juurdepääsuteede ehitusprojektiga.

Vastavalt Eesti Standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale elamukrundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

3.9. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal tuleb võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust säilitada (siinkohal on silmas peetud terveid ja ilusaid puid, põõsaid). Kõrghaljastust võib likvideerida seonduvalt hoonete rajamisega. Metsa langetamise järel tekkinud võsa ning väheväärtuslikke, ohtlikke või kahjustunud puid ja põõsaid on lubatud kruntidel eemaldada ja vanu kände välja juurida, et hoonete alune maa ja lähiümbrus tasandada ning korrastada elamualale sobivaks.

Säilitatavate puude puhul arvestada, et säilitatavate puude tüvesid ega juuri ei tohi ehitustegevuse käigus vigastada. Säilitatava puu ümber ei tohi pinnast juurekaelast kõrgemale tõsta ning planeeritud hoonele lähemale kui 5 m pole soovitatav puid/põõsaid kasvama jätta.

Lisaks on soovituslik istutada planeeritavate elamute lähedusse uusi puid, põõsaid ja lilli, et kujundada uutest kruntidest tiheasumile iseloomulikud elamuhoovid, mis sobituks Are alevikku ning harmoneeruks olemasolevate hoonetega. Elamuhoovist kaugemale (krundi servadesse) endisele metsaalale on soovitatav tagasi istutada suuri puid, et vähemalt osaliselt taastada likvideeritud metsa, mis on vajalik nii kuumasaarte kui tuulte vähendamiseks, aga ka CO² sidumiseks ja parema õhukvaliteedi loomiseks. Kõrghaljastusega ala osaline taastamine krundi piiride läheduses on vajalik ka putukatele, lindudele ja loomadele.

Planeeringu põhijoonisel on illustreerivalt lisatud uusi puid ja põõsaid, mille asukohti, arvu ja liigilist koosseisu võib vastavalt vajadusele muuta. Seejuures tuleb arvestada, et **kõrghaljastuse osakaal** krundi pindalast **peab olema vähemalt 30%** (siinkohal on arvestatud täiskasvanud puu võra projektsiooni maapinnal).

Kruntidel peab tagama, et **haljastatud alade pind** (muru, puud, põõsad, peenrad jne) **ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast**.

Haljastuse kavandamisel arvestada, et kõrghaljastus ei takistaks kruntide väljasõidul nähtavust.

Krundi haljastuse lahendus tuleb esitada hoone projekti mahus ehitusloa taotlemisel, et Tori vallal oleks võimalik kontrollida, kas planeeringust tulenevad haljastusnõuded on täidetud.

Haljastuse kavandamisel arvestada, et puid ei istutataks tehnovõrkude peale ega nende kaitsevööndisse.

Planeeritud elamukruntidel likvideeritava ja rajatava haljastuse põhimõtted ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada hoone ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Uutele elamukruntidele on kavandatud jäätmete sorteerimiseks ja kogumiseks ühine eriliigiliste jäätmekonteinerite plats Pärivere tee ristumiskoha lähedusse.

Jäätmekäitlus korraldada Tori valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mille asukohti on lubatud täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.10.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal levivad leetunud gleimullad (LkG), mis viitavad alalisele liigniiskusele. Ehitusgeoloogiliste andmete järgi on aluspõhjaks lubjakivi ja pinnaseveetase on küllaltki maapinna lähedal ning võib suurvee ajal madalamates kohtades ulatuda ka maapinnale. Seetõttu sademevee krundisisesele pinnasesse immutamine ei ole võimalik. Planeeringuala kontaktvööndis AS Pärnu Vesi haldusalas puudub ka sademevee ühiskanaliseerimisitorustik, millega liituda.

Seetõttu on elamukruntide POS 1-6 sademevee kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks planeeritud rajada krundi piiridele sademeveekraavid (vt olemasolevaid ja planeeritud kraavide asukohti planeeringu tehnovõrkude jooniselt, jooniselt 5), kust liigvesi suunatakse mööda naaberkinnistute kraave edasi eesvoolu, milleks on planeeringualast kaugemal lõunas asuv Kalda oja (VEE1150100), mis omakorda suubub Sauga jõkke (VEE1148700) – vt skeemi 8.



Skeem 8. Planeeringuala läheduses asuvate sademevee eesvoolude ülevaateskeem (Kalda oja ja Sauga jõgi). Planeeringuala on tähistatud oranži nööpnoelaga ja sinised nooled tähistavad veekogu voolu suunda. Aluskaardiks Maa- ja Ruumiameti põhikaart (reljeefivarjutusega) 08/2025. a.

Lisaks on tee- ja tänavamaale (krundile POS 7) kavandatud liigvee kokku kogumiseks kraavid, mille kaudu saab teele valguvat sademevett juhtida edasi krundil POS 1, POS 3 või POS 5 planeeritud kraavidesse. Sademevee ärajuhtimise lahendust tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringuala liigvesi on kavandatud juhtida Põllu tn 2 (14901:001:0150), Põllu tn 4 (14901:001:0030) ja Pātu (14901:001:0269) maaüksuste kirdepoolse piiri ääres asuvaid kraave pidi Kalda oja. Planeeringuala ida-lääne suunaliselt läbivad olemasolevad kraavid on seoses uue krundistruktuuriga kavandatud likvideerida (vt skeemi 9) ning rajada uued kraavid kruntide piiridele, et võimaldada maad otstarbekamalt kasutada.

Ojametsa maaüksuse maapinna kalle võimaldaks alternatiivina juhtida sademevett kraavidega ka Põllu tn 7 (14901:001:0182) maaüksuse suunas (planeeringualast edelasse), kuid Põllu tn 7 maaüksuselt edasi (teisele poole Karja tänavat Sauga jõe suunas) ei ole sademevee edasi juhtimiseks truupe ja kraave ehitatud, seepärast on planeeringus näidatud sademevee ärajuhtimine planeeringualast loodes asuva kraavi kaudu. Pärivere tee äärsest olemasolevast kraavist jõuab vesi edasi Kalda oja ilma Karja tänavale uut teelust truupi ning Pärivere (14901:001:0134) maaüksusele uusi kraave rajamata.

Taristu projekti koostamise käigus, enne sademevee Kalda oja juhtimist on vajalik teha uurimistööd, et selgitada välja olemasolevate kraavide, truupide ja Kalda oja seisukord ning teha planeeringualalt lisanduva sademeveehulga kohta arvutused, et kas eesvool on suuteline täiendavat sademevett vastu võtma ning kas ja milliseid töid on selleks projektis vaja ette näha.

Lähtuvalt säästvate sademelahenduste suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleks võimalikult palju sademevett kokku koguda ja immutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga

kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta. Seetõttu on kanaliseeritava sademevee hulga vähendamiseks soovituslik rajada kruntidele vihmaveekogumise lahendusi (maa-aluseid ja/või maapealseid mahuteid), et vihmavett saaks oma majapidamises ja õues uuesti ringlusse võtta. Vihmavee kogumissüsteemi lahendus on soovituslik ning planeeringu joonistel neid rajatise ei kajastata.

3.10.2. Reoveekanaliseatsioon

Ojametsa maaüksus ei asu otseselt Are aleviku reoveekogumisalal, kuid piirneb sellega.

Are alevikust kogutav reovesi suunatakse üldiselt Are aleviku reoveepuhastisse (s.o aktiivmudapuhasti, mille järelpuhastiks on rajatud biotiigid). Are aleviku reoveepuhasti jääb planeeringualast linnulennul ca 350 m kaugusele lõunasse Pärivere biopuhasti maaüksusele (14901:001:0387).

Vastavalt AS Pärnu Vesi poolt 25.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-240747 asub lähim reoveekanaliseatsiooni peatorustik De160 Põllu tänaval ning ühiskanaliseatsiooniga on võimalik liituda Pärivere tee juures asuvast kanalisatsioonikaevust.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb arendusalale rajada reoveepumpla, võimalusel kavandada pumpla avalikule tee ja tänava maale. Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud ühiskanaliseatsiooni pumpla planeeritud asukoht, mida on lubatud vastavalt vajadusele muuta / täpsustada projekteerimisel.

Piki planeeritud sõiduteed krundil POS 7 on planeeritud iseoolne reoveekanaliseatsiooni torustik kuni pumplani ning piki Pärivere teed edasi on planeeritud surveiline kanalisatsioonitorustik.

Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase.

Projekteerimisel arvestada, et kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanaliseatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanaliseatsiooni seaduses sätestatule.

Kõikidele kinnistutele tuleb projekteerida tänava maa-alale eraldi liitumispunkt.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud torustikud. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud muuta/täpsustada edasisel projekteerimisel.

Reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele ja keskkonnaministri määruale 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Ühisveevärgi ja -kanaliseatsiooni torustikud ehitab välja AS Pärnu Vesi liitumislepingu alusel liituja poolt tasutava liitumistasu eest.

3.10.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada vastavalt AS Pärnu Vesi 25.10.2024 tehnilistele tingimustele nr TT-240747.

Lähim ühisveevärgi ühenduspunkt asub planeeringualast põhja suunda jääval Ave kinnistul (14901:001:0267) ning liituda on võimalik sealsest De90 PE peatorustikust.

Planeeritud kruntide veega varustamiseks tuleb projekteerida uus veetorustik alates olemasolevast AS Pärnu Vesi ühisveevärgi torustikust kuni planeeritavate hooneteni.

Kõikidele kinnistutele projekteerida eraldi liitumispunktid kavandatavale tänava maa-alale.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonisel 5) on näidatud planeeritud veetorustiku ja liitumispunkti asukoht, mida on vajadusel lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel. Veevarustuse projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada AS-iga Pärnu Vesi.

Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele ei võimalda Are aleviku ühisveevärk tulekustutusvett ühisveevärgi torustikult saada.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast kirdes ca 356 m kaugusel (möötes mööda sõiduteid kuni kõige kaugema planeeritud elamuni) Pärivera tee 17 // Are vallakeskus (14901:001:0393) maaüksusel (vt skeemi 10).



Skeem 10. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendusest (11.09.2025 seisuga), planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Seetõttu on planeeringualale ette nähtud rajada kõiki planeeritud elamukrunte teenindava **tuletõrjevee mahuti** rajamine. Vastavalt eelpool nimetatud määruse § 7 lõikele 6 loetakse I kasutusviisiga hoonete (e eluhoonete) veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt **30 m³**.

Tuletõrjevési on võimalik mahutisse juhtida krundi POS 1 hoonest (läbi veemöödusõlme) või alternatiivina tellida veemahuti täitmine paakautost. Veevõtukoht tuleb rajada nii, et tagatud oleks

päästesõidukite ja -tehnika aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Mahutist veevõtuks on kavandatud hüdrant avalikule teemaale (krundile POS 7).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukohast üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest.

Hüdrandi võimalik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 5). Asukoha valikul on arvestatud, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

3.10.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 07.08.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 477712 Torni AJ F4 õhuliini mastist nr 1.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, kruntide piiridele on kavandatud liitumiskilbid. Piirete rajamisel tuleb arvestada sellega, et liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Elektri kaablite ja liitumiskilpide täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised tuleb Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt kooskõlastada.

Planeeritud sõidutee äärde on kavandatud tänavavalgustus. Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud valgustite soovituslikud asukohad (valgustite vahekaugus ca 20 m). Planeeritud valgustite asukohti ja kaablite paiknemist on lubatud hilisemate projektidega vastavalt vajadusele muuta (lähtuvalt vajadusest, valitavate valgustite tüübist ja võimsusest).

3.10.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei jää kaugkütte piirkonda, mille tõttu soojavarustus kavandatakse lahendada lokaalselt.

Lokaalsete lahenduste puhul on keelatud kasutada rohkelt tahmavaid küttekiire (näiteks kivisüsi) ja kütteeõli. Soovitav on küttekiire kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpe (näiteks õhksoojuspumpad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi. Päikesepaneelide kavandamisel arvestada, et tehnoseadmed peavad olema kooskõlas hoone arhitektuuriga ja ei tohi domineerida.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige vertikaalsed maasoojussüsteemid. Maakütte rajamine ei tohi kahjustada ega piirata kõrghaljastuse olemasolu ega rajamist. Nõuetekohane kõrghaljastuse osakaal planeeritud kruntidel peab olema tagatud (vt haljastuse ja heakorra põhimõtteid peatükist 3.9).

3.10.6. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sideühendus on võimalik luua, kas läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil või kvaliteetsema ja kiirema ühenduse saamiseks liituda Telia Eesti AS-i sidevõrguga.

Vastavalt Telia Eesti AS-i 09.01.2025 tehnilistele tingimustele nr 39391168 on Ojametsa kinnistul (planeeritud kruntidel POS 3 ja POS 5) pinnases vask sidekaabel aadressini Põllu tn 7, mis tuleb säilitada.

Piki Pärivere teed kulgeb pinnases Telia magistraalkaabel, kust eraklientidele teenuseid ei pakuta.

Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist s.o sidekaevust nr **F51H52_K01** kuni planeeritud elamuteni (vt skeemi 11).

Arvestama peab uue kaabli projekteerimise ja ehitamisega sidesõlmest ARE.

Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

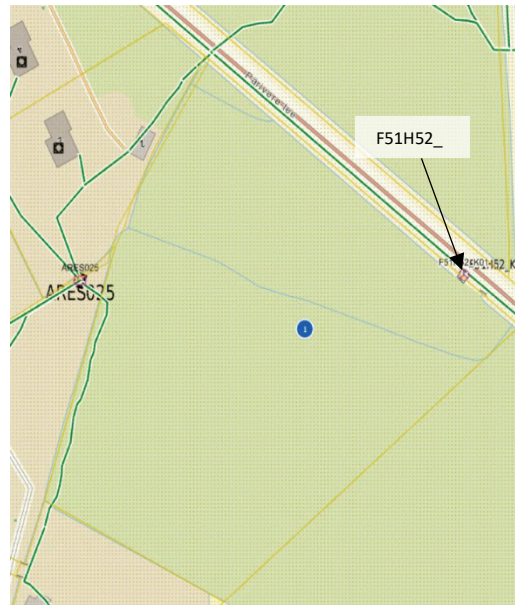
Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

Sõidutee alla Telia optiliste sidekaablite kavandamisel tuleb sidekaablite kaitseks projekteerida/ehitada poolitatavad kaabli kaitsetorud.

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud sidevarustusega liitumise põhimõtteline lahendus. Sidekaablite asukohti on lubatud täpsustada või muuta edasisel projekteerimisel.



Skeem 11. Väljavõte Telia Eesti AS-i tehniliste tingimustele lisatud sidekaevu asukohaskeemist.

3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Keskkonnaamet on 19.04.2024 kirjas nr 6-5/24/5791-2 märkinud, et Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes detailplaneeringu eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnenemist (KeHJS § 22 mõistes).

Käesoleva detailplaneeringu algatamisel on LEMMA OÜ koostanud 05/2024. a „Ojametsa maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu“, milles on hinnatud planeeringuga kaasneda võivaid võimalikke keskkonnamõjusid.

Eelhindamise tulemusena selgus, et kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu leiti, et puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Are aleviku Ojametsa katastriüksuse detailplaneeringu osas. Täpsemat keskkonnamõjude analüüsi saab lugeda nimetatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnoohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs olemasolevatele eluhoonetele.

3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

o Majanduslikud mõjud

Mõju lähiümbruse kinnisvara väärtusele on eeldatavalt positiivne. Planeering laiendab olemasolevat elamuala, mis võib pikas perspektiivis kinnisasjade väärtust tõsta, sest olemasolevad kinnistud asuvad tulevikus tihedamas asustuses, kus kinnisvara hinnad on kõrgemad.

Uute elanike lisandumine toob piirkonda juurde uusi teenuste tarbijaid ning võimalik, et tekib vajadus uute töökohtade järele.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusosalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Tori vallal ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega.

Alles pärast planeeritud tee ehitust ja vallale üleandmist tekib vallale tee hooldamisega seotud kulusid. Seevastu uued elanikud jällegi kasvatavad maksumaksjatena valla tulusid.

o Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset või millel oleks avalikuse poolt vaatlemishuvi.

Planeeringuala ei asu väärtuslikul maastikul ega miljööväärtuslikul alal. Uute elamute lisandumine muudab küll olemasolevat vaadet Pärivere teelt, kuid pigem positiivselt, et ala muutub võsastunud alast elamu hoovidega korrastatumaks alaks.

Põllu tänava äärde juba on ehitatud üksikelamud, seega nende kõrvale uute elamute rajamine sobitub olemasolevasse keskkonda, sest see muudab kasutuseta ja võsastunud ala tiheasustusalale sobivamaks. Ave maaüksusele planeeringualast loodesse koostatakse detailplaneeringut täiendavate elamute püstitamiseks, see tähendab, et ka planeeringuala läheduses tiheasustus kasvab.

Planeering ei mõjuta kohalike elanike tavasid ega traditsioone.

o **Sotsiaalsed mõjud**

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähielanike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid ega tunnetuslikku mõjule varale.

Planeeringuala ümbruses ei asu maamärke ega muid nähtavust nõudvaid objekte, seega planeering ei avalda nähtavusele negatiivset visuaalset mõju.

Planeeringuga lisandub piirkonda väikeelamute rajamisega eeldatavalt 6 perekonda.

Uute elanike teenuste kättesaadavus on rahuldav, sest Pärnu linn asub lähedal.

Ühistranspordiga liiklemise ja jalgrattaga liiklemiseks on tingimused on olemas, kuid võiksid paremad olla, arvestades, et tegemist on tiheasustusalaga. Tori vald on selles suunas ka tegutsema asunud ja 04/2025. a koostatud on Pärivere jalg- ja jalgrattatee projekt, mida hakatakse lähiajal ellu viima.

Juurdepääsuteed on piirkonnas heas korras ja regulaarselt hooldatud.

Kõige kiirem liikumisviis piirkonna elanike jaoks on planeeringu koostamise ajal siiski autoga.

Kui piirkonna asustus tiheneb, siis on tulevikus võimalik ka ühistranspordiga liiklemist parandada.

o **Mõjud looduskeskkonnale**

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale.

Suur osa planeeringualast on olnud kasutusel metsamaana. Metsa mahavõtmisega tehtud kahju on loodusele tehtud juba enne planeeringu algatamist. Planeeringuga kavandatakse olemasolevatest metsa noorendikus kasvavatest puudest säilitada, mida võimalik ning lisada uusistutusi, et planeeritud hoonetest kaugemale jäävaid alasid uuesti haljastada.

Planeeritud elamukruntidele kavandatud uusistutused suurendavad mõnevõrra liikide arvukust. Puude, põõsaste, lillede aedadesse istutamine on eelduseks, et piirkonda tulevad endale elukohta ja pesapaika otsima ka muud putukad, linnud ja väiksemad loomad (nt siilid), kes seal varem pole elanud.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal ning planeeringuga ei kavandata lokaalseid reoveelahendusi ega heitvee immutamist, mis võiks põhjaveele negatiivset mõju avaldada. Reoveed juhitakse torustikega ühiskanaliseerimise võrku, mida haldab AS Pärnu Vesi.

Planeeringuga ei kavandata tootmis- ega tööstushooneid, seetõttu ei too planeeringu elluviimine kaasa negatiivseid lõhnahäiringuid.

Planeeringuala ei asu radooniriskiga alal, kuid üksikutes kohtades võib radooni (radioaktiivse inertgaasi) sisaldus pinnases tervisele ohutut taset siiski ületada. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 Bq/m³. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni hoonesse sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Planeeringuga ei kavandata suuri parkimisalasid, mis võiks põhjustada kliimasoojenemisega seoses n-ö kuumasaari. Ning ka kliimamuutustest tulenev üleujutusohu ei ole piirkonnas tõenäoline, sest üleujutust põhjustavaid suuremaid veekogusid läheduses ei ole. Mõningane üleujutus pikkade valingvihmade korral on tõenäolisem, kuid sademevee ärajuhtimise lahendus kraavituse näol on alale

planeeritud ja kui normidele vastavad lahendused on projekteeritud, siis liigvee talumine suuremate paduvihmade korral oleks elamukrundil suhteliselt lühiajaline.

3.12. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Moodustatav tee ja tänava maa krunt POS 7 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks ning võõrandatakse pärast kruntide moodustamist ja enne hoonetele ehitusloa andmist Tori vallale (tingimused lepitakse kokku lepingu sõlmimisel).

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Elektrikaabli talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 2	Elektrilevi OÜ
Valgustuskaabli talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 2	Tori vald
Sideehitise talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 2	Telia Eesti AS
Olemasoleva sideehitise talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krundid POS 3 ja POS 5	Telia Eesti AS
Reoveekanalisisatsioonitoru talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 7 (kuniks teemaad ei ole avalikku kasutusse antud)	AS Pärnu Vesi
Veetoru talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 7 (kuniks teemaad ei ole avalikku kasutusse antud)	AS Pärnu Vesi
Elektrikaabli talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 7 (kuniks teemaad ei ole avalikku kasutusse antud)	Elektrilevi OÜ
Valgustuskaabli talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 7 (kuniks teemaad ei ole avalikku kasutusse antud)	Tori vald
Sideehitise talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Krunt POS 7 (kuniks teemaad ei ole avalikku kasutusse antud)	Telia Eesti AS
Tuletõrje veemahuti talumise servituut	Krunt POS 7 (kuniks teemaad ei ole avalikku kasutusse antud)	Krundid POS 2, POS 3, POS 4, POS 5 ja POS 6

Tehnovõrkude ja -rajatiste talumise servituudialad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5), mille asukohti võidakse täpsustada või muuta edasisel projekteerimisel.

3.13. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealal võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovituslik rajada piirdeaiad koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tori Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks. Kõik tehnovõrgud, tuletõrjeeve mahuti, avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademevee lahenduse koos truupidega ning kogu antud detailplaneeringuga seonduva elluviimiseks vajalikud uuringud ja lahendused tellib (sh rahastab) ning ehitab välja huvitatud isik.

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja enne mistahes hoonete ehitusloa andmist planeeringualal.

Vald ei väljasta ehituslubasid hoonetele enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised.

Planeeritud juurdepääsutee krundil POS 7 tuleb välja ehitada (sh saada kasutusluba) enne planeeritud hoonetele kasutusloa taotlemist.

Planeeritud tee krundil POS 7 üleandmine vallale või avaliku kasutuse tingimused tuleb määrata valla ja arendaja vahelise lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist.

Ave (14901:001:0267) maaüksusele kavandatud jalgtee kuni projekteeritud kergliiklusteeni ja kraavi ületamiseks vajaliku truubi rajab käesoleva planeeringu arendaja (huvitatud isik), sest jalgteeühendus on vajalik planeeritud elamukruntide elanike teenindamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

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

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine (s.h olemasolevate Ojametsa katastriüksusega kattuvate piiride korrigeerimine);
2. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
3. Sademevee eesvoolu ja olemasolevate kraavide uurimistööd planeeringuala sademevee ärajuhtimise projekteerimiseks;
4. Elektrivarustuse, sidevarustuse, veetorustiku, reovee kanalisaseerimise ja sademevee lahenduse rajamise projekteerimine, ehitamine ning kuivenduskraavide truupide ja tee ehitamine;
5. Hoonete projekteerimine ja ehitus.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- c) kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised ning sellekohane dokumentatsioon Tori Vallavalitsusele üle antud.

3.16. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Tori Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet			
Maa- ja Ruumiamet			
Transpordiamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ Maie Erik	24.03.2026. a kooskõlastus nr 0858499644	Kooskõlastatud tingimustel * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	-
AS Pärnu Vesi			
Telia Eesti AS			
ARVAMUSE AVALDAJAD			
-			