

**OÜ LINNAK**

Reg nr 12913059  
MTR EEP003484  
Tel +372 52 75 815  
karri@linnak.ee

# Pöörde kinnistu detailplaneering

## Tohera küla, Tori vald

Töö nr 2314

Huvitatud isik:

Robert Tomson

*/allkirjastatud digitaalselt 30.05.25/*

Koostamise korraldaja:

Tori Vallavalitsus

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Juuli 2025

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja .....	3
1.1. Planeeringu koostamise alused .....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed .....	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus .....	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused .....	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid .....	4
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule .....	5
5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud .....	6
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused .....	7
8. Liiklus, parkimine .....	8
9. Haljastus, maastik, piirded .....	8
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed .....	9
10.1. Veevarustus .....	9
10.2. Reoveekanaliseerimine .....	9
10.3. Sademevee ja lume käitlus .....	9
10.4. Elektrivarustus .....	10
10.5. Sidevarustus .....	10
10.6. Soojavarustus, jahutus .....	10
11. Tuleohutuse tagamine .....	10
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine .....	11
12. Keskkond .....	11
12.1. Jäätmed .....	11
12.2. Insolatsioon .....	11
12.3. Müra .....	11
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed .....	11
12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid .....	12
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	12
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	12
15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus .....	12
16. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain .....	13
17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	13

## GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

# SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ Linnak (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Tori Vallavalitsus (77000341)  Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705 +372 445 1881 tori@torivald.ee	Robert Tomson

### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Tori Vallavalitsuse 22.02.2024 korraldus nr 121 Tohera külas Pöörde kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Topogeodeetiline mõõdistus. OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-342/23, 30.11.2023.

Olulisemad õigusaktid:

- Tori (endise) valla üldplaneering (kehtestatud Tori Vallavolikogu poolt 29.12.2009.a).

## 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Pöörde kinnistu asukoht.

Planeeringuala asub Tori vallas, Tohera külas Kaansoo-Tori tee ja Navesti jõe vahelisel alal. Tegemist on hoonestamata maa-alaga, mis on osa Välja, Pilve ja Vahe tee piirkonna elumupiirkonnast. Kinnistul on juurdepääs Välja tee kaudu Põllu teelt. Pöörde kinnistu ümbrus on valdavalt hoonestatud olemasolevate elamutega.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Pöörde

katastritunnus: 80802:001:0288  
pindala: 35996,0 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Pöörde kinnistu on hoonestamata.

## 3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Pöörde kinnistu jagada kuni kolmeks (3) elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti lahendada vajalik taristu.

## 4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



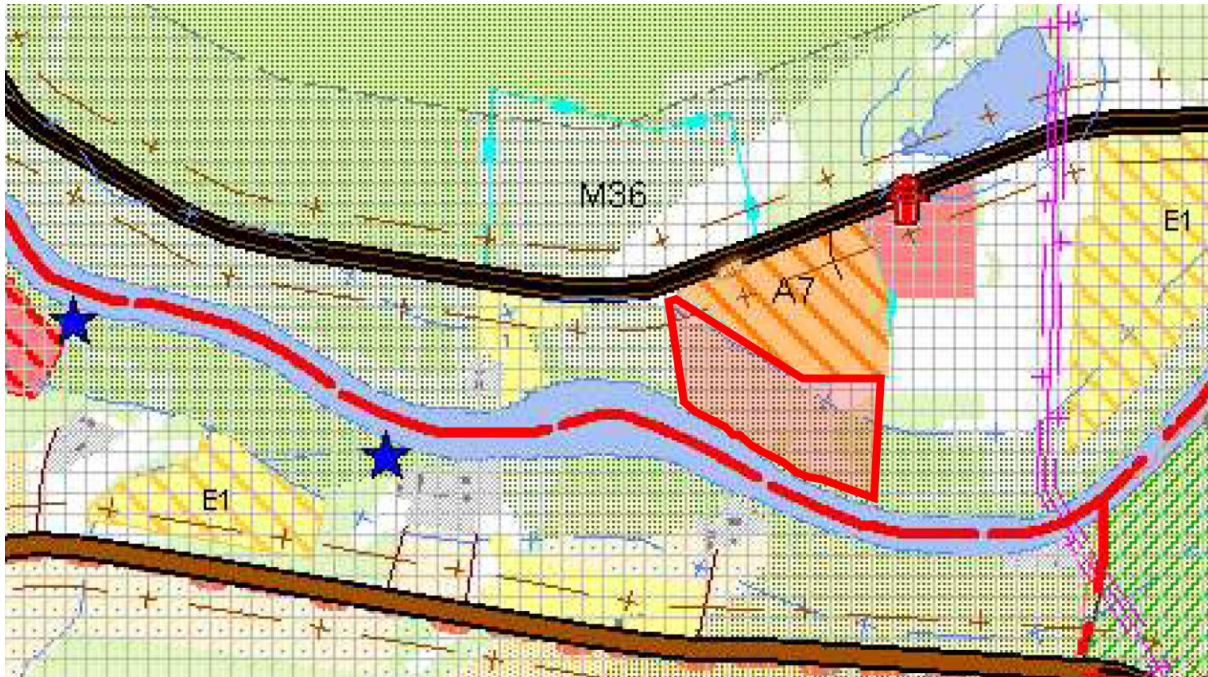
Joonis 2 Vaade Pöörde kinnistule (Maa-ameti kaldaerofoto)

Planeeritav ala on osa Navesti jõe äärsest alast. Hoonestus paikneb piirkonnas valdavalt nii, et hoonestus on Navesti jõe ääres ja jõest eemal olevad alad on peamiselt põllumaad. Piirkonna hoonestatud kinnistud on väga erineva suurusega, kuna valdavalt on tegemist talukohtadega, kus on krundi koosseisus ka põllu- või heinamaad. Piirkonna väiksemate kinnistute suurus on alates ca 6000 m<sup>2</sup>-st.

## 5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Tori (endise) valla üldplaneering.





Joonis 3 Väljavõte Tori (endise) valla üldplaneeringu kaardist

### 5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Pöörde kinnistu jagatakse kolmeks elamukrundiks, mis on üldjoontes kooskõlas olemasoleva hoonestusega, mis paikneb valdavalt Navesti jõe ääres. Hoonestus on paigutatud suhteliselt vabalt arvestades krundi kuju ja hoonestatavat ruumi. Ka olemasolev hoonestus jõe ääres paikneb vabalt lähtuvalt maastikust, jõe sängist, maatüki kujust ja juurdepääsuvõimalusest.

### 5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Tori (endise) valla üldplaneeringule.

Üldplaneering seab kasutus- ja ehitustingimused väärtuslikel maastikel ning üldised hooldussoovitused, millest planeeringu koostamisel lähtuda.

Kavandatavat juhtfunktsiooni ei ole alale näidatud. Kinnistu jääb roheline võrgustiku koridori, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Järgida üldplaneeringus välja toodud kasutus- ja ehitustingimusi rohevõrgustiku aladel, et oleks tagatud roheline võrgustiku säilimine ja toimimine.

Detailplaneering ei muuda Tori valla kehtivat üldplaneeringut.

Rohevõrgustiku aladele ehitamisel on soovitatav lähtuda hajaasustusele seatud tingimustest ning säilitada võimalikult suures ulatuses looduslikku keskkonda (lk 30).

- Rohevõrgustiku elemente ei tohi läbi lõigata (lk 30).
- Rohevõrgustiku aladele ehitamisel tuleb piirata tarastamist säilitamiseks liikumisvõimalused loomadele (lk 30).

- Rohevõrgustiku aladele elamuehituse arendamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus (lk 30).
- Pärnu jõe loodusala ja Navesti jõe loodusala piires tuleb jõe piiranguvööndisse jäävatel üldplaneeringuga kavandatud elamumaade arendamisel koostada detailplaneering, mille koostamise käigus **tuleb analüüsida ka võimalikku mõju loodusalale** ning vajadusel välja pakkuda leevendavaid meetmeid tegevuse ellu viimiseks (lk 30).
- Vältida tuleb Pärnu jõe ja Navesti jõe loodusalade piires jõgede kaldajoone muutmist ja süvendustöid. Kui need osutuvad siiski vajalikuks, tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed, mis selgitatakse välja konkreetse KSH käigus. Planeeritavate alade reoveekäitlus tuleb lahendada nõuetekohaselt.

### **5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

## **6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Detailplaneeringu lahenduse dikteerib eelkõige krundi kuju, mis võimaldab juurdepääsu Kaansoo-Tori teelt selle ainsas puutepunktis tee kinnistuga. Lähtuvalt sellest on otstarbekas teha juurdepääsutee piki krundi põhjakülge, kust pääseb juurde planeeritavatele elamukruntidele. Nii on ka kõige väiksemad häiringud jõe äärsetele aladele, mis saavad olema elamute õuealad ning mis on osaks ka rohevõrgustikust.

Hoonestuse paiknemisele erilisi piiranguid ei ole planeeritud, kuna jõeäärne hoonestus on ka mujal tekkinud nn 'looduslikult' ehk nii nagu iga krundi tingimused hoonestust parasjagu kujundanud on.

## 7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maapealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Pöörde	01	9984	Maatulundusmaa	1 põhihoone ja 3 abihoonet	2	0	500	8,5	6	viil 38 – 45°
Pöörde	02	10820	Maatulundusmaa	1 põhihoone ja 3 abihoonet	2	0	500	8,5	5	viil 38 – 45°
Pöörde	03	15188	Maatulundusmaa	1 põhihoone ja 3 abihoonet	2	0	500	8,5	4	viil 38 – 45°
		<b>35 992 m<sup>2</sup></b>					<b>1500</b>			

### Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks vallaarhitektile.
2. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada hoonet ümbritsevast projekteeritavast maapinnast.
4. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.

## 8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Kaansoo-Tori teelt. Juurdepääs on planeeritud krundi põhjaserva läbi planeeritavate kruntide, kuhu on planeeritud ka ümberkeeramise koht.

Parkimine lahendada krundi siseselt.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

Planeeringualale nõuetekohase juurdepääsu tagamiseks tuleb olemasoleva riigitee nr 19252 Kaansoo-Tori tee km 17,485 ristmiku rekonstrueerimine näha ette vastavalt Transpordiameti väljastatud nõuetele.

## 9. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritav ala on kaetud valdavalt võsaga, kuid on ka mõned puud (männid kased). Projekteerimise faasis anda hinnang olemasolevale haljastusele ning sõltuvalt haljastuse paiknemisest ja väärtusest hoonestada krundid nii, et elujõulised olemasolevad puud ja põõsad jääksid alles.



Joonis 4 Vaade planeeritavale alale Tori-Kaansoo teelt

Kruntide hoonestamisel säilitada võimalikult suures ulatuses looduslikku keskkonda.

Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku, mis on kooskõlas piirkonna hajaasustuse haljastuslaadiga.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 16.74 ... 22.33 abs.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Arvestades vajadust kaitsta rohevõrgustikku ning säilitada maastikku, siis krundi piiridele ei ole lubatud aedade ehitamine. Aiaga võib piirata hoone ümbrust ja õueala. Soovitav on kasutada haljaspiirdeid. Ehituskeeluvööndisse piirdeid mitte rajada (lubatud on haljaspiirded). Piirded kavandada hoonega sobivana, samuti arvestada piirkonnale omaste lahendustega.

Pos 01 krundile on planeeritud **avalik juurdepääs kallasrajale**, mis kulgeb piki krundi piiri ja planeeritava kraavi kallast. Vajalik on tagada juurdepääsu avatus ja läbitavus, mis tähendab,



et kraavidele tuleb rajada sillad ja purded ning maa-ala tuleb hoida puhas takistustest (võsa jm).

## **10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

### **10.1. Veevarustus**

Veevarustus lahendatakse lokaalselt puurkaevuga. Detailplaneeringu joonisel on näidatud puurkaevu võimalik asukoht. Puurkaevu täpne asukoht lahendatakse projektiga. Arvestuslik veekulu ühe pereelamu kohta on  $3 \text{ m}^3$  ööpäevas, mis teeb kolme krundi ühise puurkaevu kohta  $9 \text{ m}^3$ . Lähtuvalt sellest on arvestatud puurkaevu kaitsevööndi raadiuseks 10 m. Juhul kui arvutuslik vee tarbimine on suurem, tuleb rajada eraldi puurkaevud sobivatesse kohtadesse või rajada puurkaev suurema kaitsevööndiga kohta, mis arvestab suurema kaitsevööndi raadiusega.

### **10.2. Reoveekanaliseerimine**

Reoveekäitluse lahendatakse lokaalse väikepuhastiga. Detailplaneeringu joonisel näidatud omapuhasti kuju ja asukoht on tinglik. Puhasti tegelik asukoht, tehnoloogia ning sellest tulenev sanitaarkaitsevöönd lahendada hoonete projektidega. Sanitaarkaitsevöönditesse ei ole lubatud hooneid paigutada. Puurkaevust 60 m raadiuses on keelatud reovee immutamine maapinda.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

### **10.3. Sademevee ja lume käitlemine**

Planeeritavat ala läbivad olemasolevad sademeveekraavid. Planeeritavale alale on kavandatud uued kraavid, mille abil juhitakse sademeveed Navesti jõkke. Planeeritavad kraavid on seotud olemasoleva kraavisüsteemiga.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 16.74 ... 22.37 abs. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Käesoleva detailplaneeringuga on elamukruntide läbivatele kraavidele seatud servituudi seadmise vajadus sademeveesüsteemi toimimise tagamiseks (vt p15).

#### **10.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 497162.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud planeeritavate uute kinnistute POS 01-03 liitumised olemasoleva Määränõmme:(Vändra) alajaama madalpinge õhuliinilt. POS 01 ja 03 kinnistute liitumised on ette nähtud maakaabliga alates õhuliini mastist M5. POS 02 liitumine on ette nähtud õhuliini masti M6 mastikilpi.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide teenindamiseks on ette nähtud servituudi või isikliku kasutusõiguse vajadus.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmialiitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### **10.5. Sidevarustus**

Kuna läheduses ei ole olemasolevat sidetrassi, siis lahendatakse sideühendus õhu kaudu. Sidevõrgu laienemisel piirkonda on võimalik sidekaabli paigaldamine planeeritava juurdepääsutee äärde. Täpne asukoht ja lahendus antakse projektiga.

#### **10.6. Soojavarustus, jahutus**

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumpad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

### **11. Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähim veevõtukoht asub Viira kooli kinnistul, mis on ca 3,6 km kaugusel planeeritavast alast.

### **11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine**

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

## **12. Keskkond**

### **12.1. Jäätmed**

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Tori valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **12.2. Insolatsioon**

Planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele ega planeeritud hoonetele.

### **12.3. Müra**

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

### **12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed**

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid.

Planeeritud on piirkonna hoonestusega sarnased pereelamud, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

Vastavalt Tori (endise) valla üldplaneeringule on seatud tingimused rohevõrgu jätkuvuse tagamiseks (vt p 9).

### **12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid**

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Tori (endise) valla üldplaneeringuga kooskõlas olev lahendus. Planeeritud on hajaasustuses paiknev hoonestus, mis on piikonna hoonestuslaadiga üldiselt kooskõlas.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

### **13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine**

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

### **14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Lisaks detailplaneeringu alal kavandatud hoonetele ja rajatistele kohustub arendaja välja ehitama planeeritud juurdepääsutee. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevused peale planeeringu kehtestamist:

1. maakorralduslikud toimingud kinnistu jagamiseks;
2. servituutide seadmine;
3. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine koos vajalike kooskõlastuste ja riigilõivude tasumisega;
4. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
5. planeeritud tee (pos 10) üleandmine kohalikule omavalitsusele peale asjakohaste kokkulepete sõlmimist ja taristu välja ehitamist;
6. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused määratakse täpsemalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava halduslepinguga.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

### **15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus**

Käesolev detailplaneering näeb ette järgmised servituutide (või isikliku kasutusõiguse) seadmise vajadused (täpsemalt vt joonis AS-3):

- Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele;
- planeeritavatele elamukruntidele ala piiridel olevate sademeveekraavide toimimise ja hoolduse tagamiseks;
- planeeritava puurkaevu teenindamiseks;
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamiseks;
- planeeritavatele trassidele.

## **16. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et oleks tagatud ümbritseva ruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.

## **17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

- Tori (endise) valla üldplaneering.