

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

Töö nr. 23096



Uuekuke kinnistu detailplaneering

Tori vald, Sindi linn

Joonised ja seletuskiri

Huutatud isik:

P-Trucks OÜ

Koostamise
korraldaja:

Tori Vallavalitsus

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Kristjan Kullerkan

Arhitekt:

Kristjan Kullerkan

Pärnus, 30. mai 2025.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD.....	2
B. SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk	3
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed	4
1.4. Planeeringu koostaja andmed.....	4
1.5. Mõisted.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	6
2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus	7
2.3.3. Haljastus.....	7
2.3.4. Tehnovõrgud	7
2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused	8
2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng	8
3. PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala krundijaotus.....	10
3.2. Kruntide ehitusõigus	11
3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted.....	14
3.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	15
3.6. Tehnovõrgud	16
3.6.1. Veevarustus.....	16
3.6.2. Tuletõrjevõrustus.....	17
3.6.3. Reoveekanaliseerimine	17
3.6.4. Sademevee ärajuhtimine	18
3.6.5. Küte	18
3.6.6. Elektrivarustus.....	19
3.6.7. Tänavavalgustus	19
3.6.8. Sidevarustus	19
3.7. Tuleohutuse tagamine.....	19
3.8. Kujade määramine	20
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
3.10. Servituutide vajadus	20
3.11. Keskkonnatingimused.....	21
3.11.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	22
3.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	23
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	23

C. GRAAFILINE OSA

ML105 SITUATSIOONISKEEM

ML106 TUGIPLAAN
JN100 PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kruntide moodustamine
- kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on detailplaneeringuala väljaarendamine väikeelamupiirkonnaks, s.h ala kruntimine, hoonestusalade, ehitusõiguse, arhitektuursete tingimuste ning tehnovõrkude koridoride paiknemise määramine.

Planeeringuala jääb osaliselt (Väike-Viira tänav katastriüksuse ulatuses) varem kehtestatud Pärnu mnt 80 ja 82 kinnistute detailplaneeringu (kehtestatud Sindi Linnavalitsuse 05.08.2008 korraldusega nr 173) alale.

Detailplaneeringuga tehakse kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Tori Vallavolikogu 24. jaanuar 2019 otsus nr 143 **Uuekuke kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemidega;
- **lähteseisukohad** Kõrsa külas Uuekuke kinnistu (80803:001:1024) detailplaneeringu koostamiseks (Tori Linnavalitsus 2020);
- OÜ Georam 27. juuli 2022 koostatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega** Tori vald, Kõrsa küla, Uuekuke. Töö nr 254/04-22;
- Tori vallas, Kõrsa külas, Uuekuke kinnistu detailplaneeringu **keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang**. OÜ Linnak, detsember 2018;
- Elektrilevi OÜ 26. mai 2023 väljastatud **tehnilised tingimused planeeringuala kinnistute liitumiseks elektrivõrguga** nr 448682.

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus
- Tori valla kehtivale üldplaneeringule
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

Tori Vallavalitsus

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

Tel: 445 1881

e-post: tori@torivald.ee

1.4. Planeeringu koostaja andmed

Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

Vastutav planeerija:

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

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: kristjan@ekeprojekt.ee

1.5. Mõisted

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

Hoonestusala:

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

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Maapinna olulise kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

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

Maa-alune korrus:

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

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

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

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

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

Täisehitusprotsent:

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

Kohustuslik põhimahu ehitusjoon:

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Sindi linnas ja Kõrsa külas. Planeeringuala on piiratud Pärnu maantee ja pärnu jõega ning Viira põik 8, Kraaviotsa, Väike-Viira 1, 2 ja 4, Pärnu mnt 80 ja 82 ning Sindi tee 1, 1a ja 7 kinnistutega.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala asub Sindi linna ja Kõrsa küla piiril olemasolevate või planeeritavate väikeelamualade vahel.

Sindi keskuslal on tagatud elukondlikud teenused ca 2 km raadiuses (kauplus, apteek, lasteaed, kool, arstiabi, huviharidus, kultuur jms).

Piirkonna olemasolev tänavavõrk tagab lähiühendused Sindi linna põhitänavatega. Tänavavõrgu ülesehitus suudab vastu võtta planeeringulahendusest tuleneva liikluskoormuse. Planeeringuala kergliiklus on kanaliseeritud planeeringualaga piirneva Pärnu maantee paralleelselt kulgeva kergliikluse põhivõrgule. Ühendus ühistranspordivõrguga on hea. Lähimad bussipeatused asuvad ca 160m kaugusel. Ühistranspordiühendus keskuslinna ning teiste asumitega on hea.

Planeeringuala jääb osaliselt (Väike-Viira tänav katastriüksuse ulatuses) varem kehtestatud Pärnu mnt 80 ja 82 kinnistute detailplaneeringu (kehtestatud Sindi Linnavalitsuse 05.08.2008 korraldusega nr 173) alale. Nimetatud planeeringuga kavandatud tänavakoridori pikendatakse planeeringuala sisemusse ning täpsustatakse tehnovõrkudega seonduvat. Muus osas kehtiva planeeringu lahendust ei muudeta.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Uuekuuke (Kõrsa küla)

- katastritunnus: 8083:001:1024
- kinnistu pind: 19233 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamumaa E4 100%

Väike-Viira tänav (Sindi linn)

- katastritunnus: 74101:002:0131
- kinnistu pind: 796 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamumaa E4 100%

Planeeringualasse jäävad kinnistud on hoonestamata.

2.3.2. Liikluskorraldus

Sõidukite ning kergliikluse juurdepääs planeeringualale avalikult teelt või tänavalt puudub. Võimalus juurdepääsuks üle varem planeeritud, kuid välja ehitamata Väike-Viira tänava kaudu Pärnu maanteelt.

2.3.3. Haljastus

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

Planeeringuala ei ole piirdeaiaga piiratud.

Maapind kinnistul on suhteliselt tasane, tuntava langusega Pärnu jõe suunas. Kõrgusmärgid alal vahemikus +6.76 – +10.79 abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal puuduvad liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning sademeveekanaliseerimisega liitumiseks.

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise võimalus isevoolsesse põhitrassi puudub.

Uuekuke katastriüksusele jääb osaliselt Sindi tee 7a katastriüksusel paiknevast suurkaevust lähtuv veetrass.

Kaugküttetorustik

Planeeringuala ei jää kaugküttepiirkonda ning ala läheduses puudub võimalus liituda kaugküttetrassiga.

Elektri- ja tänavavalgustusliinid

Planeeringualal puudub elektriliitumine. Planeeringualal ei paikne toimivat tänavavalgustust.

Side

Planeeringualal puudub sideliitumine.

2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused

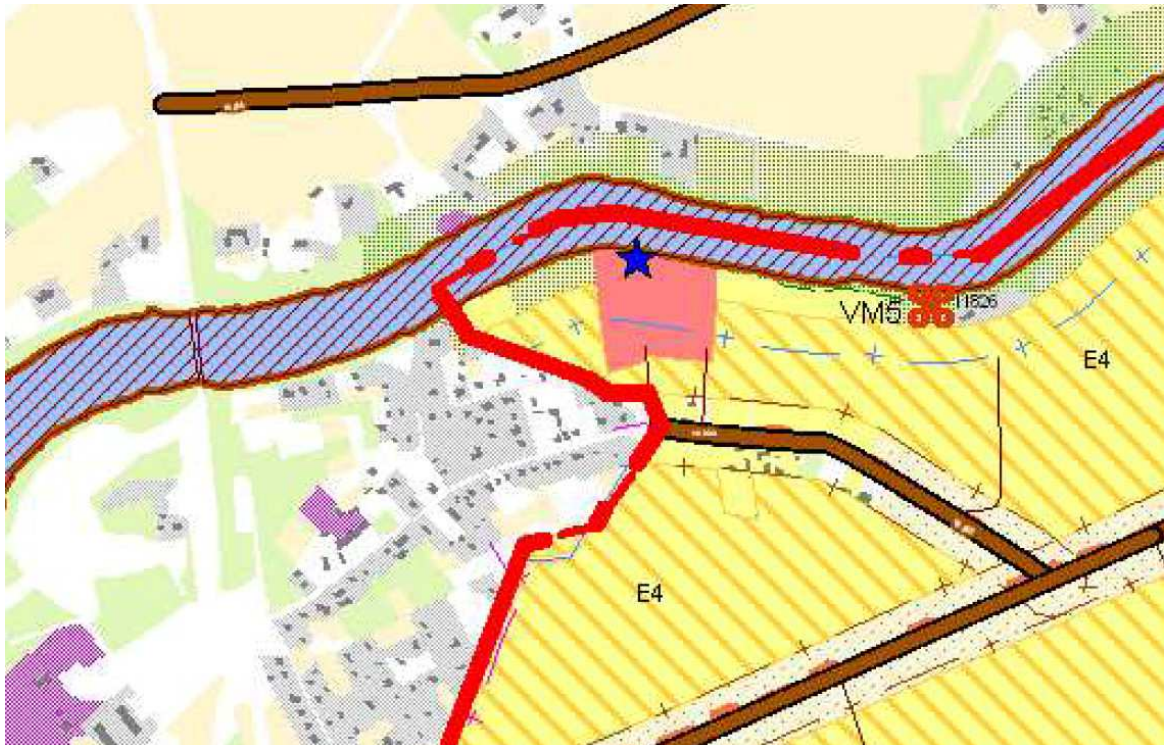
Planeeringualale ulatuvad Pärnu jõest tulenevad **kalda veekaitsevöönd 10 m**, **ehituskeeluvöönd 50 m** ning **piiranguvöönd 100 m** põhikaardi järgsest tavalisest veepiirist.

Planeeringualale ulatub Sindi tee 7a kinnistul paikneva **puurkaevu PRK0018582 puurkaevupassi kohane sanitaarkaitseala 30 m** ning heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimise keeluala 50 m sanitaarkaitseala piirist. Puurkaevu tootlikus on alla 10m³ ööpäevas.

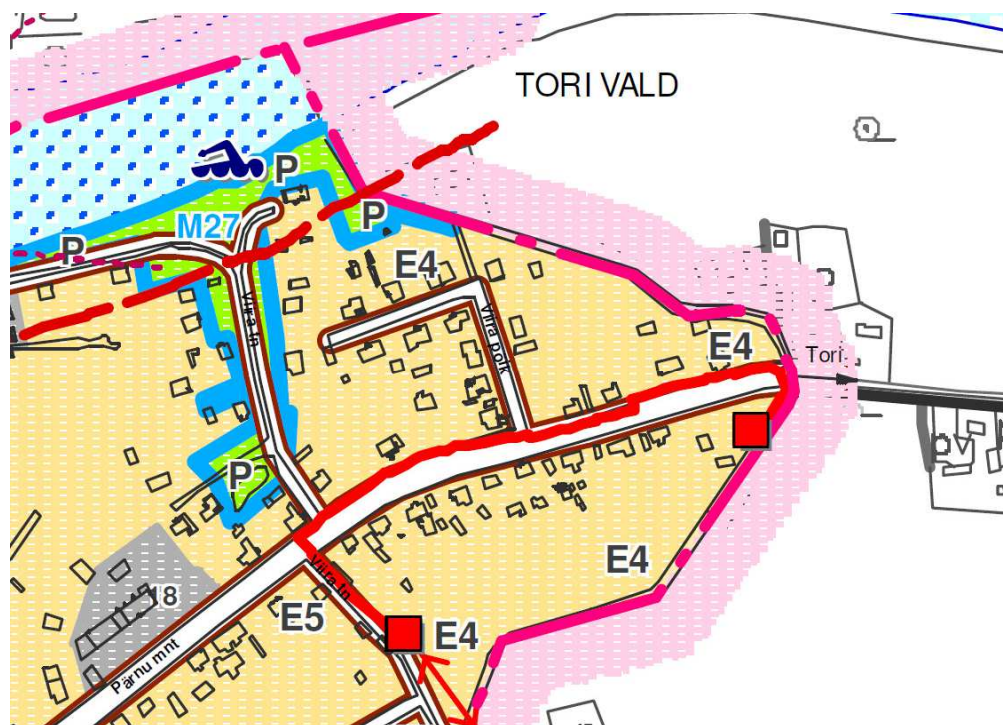
Planeeringualale ulatub **maaparandussüsteemi „Viiraküla“ eesvoolu kaitsevöönd 12m** ning sama eesvoolu **veekaitsevöönd 1m**.

2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

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



Skeem 1. Väljavõte Tori valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



Skeem 2. Väljavõte Sindi linna üldplaneeringu maakasutuse plaanist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringualal paikneva Väike-Viira tänava katastriüksuse suurust ja piire ei muudeta.

Uuekuke katastriüksusest moodustatakse kuus elamumaa krunti, üks planeeringuala elamukrunte teenindav tee- ja tänava maa-ala krunt ning üks Pärnu jõe kallasrajale juurdepääsu tagav tee- ja tänava maa-ala krunt. Elamumaa kruntidele E.05 ja E.06 on lubatud püstitada väike korterelamu(d) või üks pereelamu koos abihoonetega.

Kruntide moodustamine antud tabeli kujul (*Tabel 1*).

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pind m ²	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*
1	Uuekuke	19233	E.01	2469	EP 100%
2			E.02	2227	EP 100%
3			E.03	2458	EP 100%
4			E.04	2803	EP 100%
5			E.05	2530	EK 0-100% EP 0-100%
6			E.06	4549	EK 0-100% EP 0-100%
7			T.01	1881	LT 100%
8			T.02	316	LT 100%
9	Väike-Viira tänav	796	T.03	796	LT 100%
kokku:		20029		20029	

- * EP - pereelamu maa
- EK - korterelamu maa
- LT - tee ja tänava maa-ala

3.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**
				maa-alune	maapealne	
E.01	2469	pereelamumaa 100%	3	295	295	8.5
E.02	2227	pereelamumaa 100%	3	300	445	8.5
E.03	2458	pereelamumaa 100%	3	300	492	8.5
E.04	2803	pereelamumaa 100%	3	300	561	8.5
E.05	2530	korterelamumaa 0-100% pereelamumaa 0-100%	3	300	550	8.5
E.06	4549	korterelamumaa 0-100% pereelamumaa 100%	3	600	910	8.5
T.01	1881	tee ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
T.02	316	tee ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
T.03	796	tee ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
kokku:	20029		18	2095	3209	

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

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

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	suurim ehitisealune pind m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud võimsus***		katuse tüüp / kalle °	minimaalne tulepüsisusklass	minimaalne lubatud sidumiskõrgus****	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	s.h maapealne				
E.01	2469	EP	3	295	295	8.5	15	1	2	700	500	viil 20-45	TP-3	/	1. Ehitusõigusega lubatud suurim hoonete arv krundil jaotub üheks põhihooneks ja kaheks abihooneks; 2. Põhihoonete suurim lubatud kõrgus 8,5m planeeritud maapinnast, abihoonete suurim lubatud kõrgus piiratud 5,5m; 3. Krundile E.05 on lubatud püstitada kuni 5 korteriga korterelamu või 1 pereelamu koos abihoonetega. 4. Krundile E.06 on lubatud püstitada kuni 2 korterelamut kuni 10 korteriga või 1 pereelamu koos abihoonetega.
E.02	2227	EP	3	300	445	8.5	20	1	2	800	600		TP-3	/	
E.03	2458	EP	3	300	492	8.5	20	1	2	800	600		TP-3	/	
E.04	2803	EP	3	300	561	8.5	20	1	2	800	600		TP-3	/	
E.05	2530	EP	3	300	550	8.5	20	1	2	800	600		TP-3	/	
E.06	4549	EP	3	600	910	8.5	20	1	2	1800	1200		TP-3	/	
T.01	1881	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T.02	316	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
T.03	796	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
20029		18		2095	3209			5700		4100					

Uuekuke kinnistu detailplaneering

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EP - korterelamumaa

EK - korterelamumaa

LT - tee ja tänava maa-ala

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

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind. Korterelamute puhul ära näidatud muude tingimuste all ka suurim lubatud korterite arv

**** - sidumiskõrgus on antud esimese korruse konstruktiivse põrandapinna peale

/ - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. Hoonete värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone.
- Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte, mitte lähtuda siin paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.
- Hooned peavad olema esinduslikud ka jõe poolt vaadatuna.
- Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja all 5m kõrgused hooned loetakse suurima lubatud hoonete arvu ja suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ning need peavad paiknema hoonestusalal.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Tori vallaarhitektiga.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringuala sisetele on planeeritud olemasolevalt kohalikult teelt Pärnu maantee 7410039. Planeeringuala teedevõrk on planeeritud asukohast ja olemasolevast teedevõrgust tulenevalt tupikuna koos überpööramiseks. Pärnu maantee ristumisest alates on planeeritud kvartalisese tee koridor krundi laiusega 12 m (8 m olemasolevas Väike-Viira tänava koridoris), katendi laiusega 4 m.

Planeeritud teedevõrgult tagatakse juurdepääs kõikidele kinnistutele. Teede katendiks tolmuvaba mustkate (min 8cm freespurust kate + 2x pindamine).

Jalakäijate ning jalgratturite liikumine tagatakse planeeritavatel transpordikruntidel vähese liikluskooormuse tingimustes segaliiklusena.

Parkimiskohtade arvutus on antud tabelis 4. Kogu ala parkimiskohtade bilanss on positiivne, Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt ehitusprojekti koostamisel. Korterelamute projekteerimisel peab parkimiskohtade arv vastama standardikohasele korterite arvule. **Tänavaruumi parkimiskohtade kavandamine eramute tarbeks ei ole lubatud.** Parkimiskohtade arvutusel on arvesse võetud nii hoone mahus kui väliruumis paiknevaid parkimiskohti.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ² , tk)	parkimiskohtade arv	
					normatiivne	planeeritud
E.01	2469	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.02	2227	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.03	2458	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.04	2803	EP	väikeelamute ala - uus eramu	1	3	3
E.05	2530	EP/EK	väikeelamute ala - uus eramu/ linnakeskus, 1-2-toaline korter - 0,9 kohta linnakeskus, 3-toaline korter - 1,1 kohta	1/vastavalt korterite suurusele ja arvule	3/6	3/6
E.06	4549	EP/EK	väikeelamute ala - uus eramu/ linnakeskus, 1-2-toaline korter - 0,9 kohta linnakeskus, 3-toaline korter - 1,1 kohta	1/vastavalt korterite suurusele ja arvule	3/12	3/12
T.01	1881	LT	-	-	-	-
T.02	316	LT	-	-	-	-
T.03	796	LT	-	-	-	-
20029					18/30	18/30

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

EP - pereelamu maa

LT - tee ja tänava maa-ala

EK - korterelamu maa

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

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

Ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete ja rajatiste projektidega. Võimalusel säilitada elamukruntidel juba kasvavat kõrghaljastust. Kinnistute E.05 ja E.06 teepoolsetele alale istutada puid (min kolm puud) ja põõsaid, mis oleks tolmu, müra ja privaatsuse eesmärgil. Puude valikul kasutada laia võraga Eestile omaseid sorte, mis annavad maksimaalse varju. Kaldaala säilitada looduslikuna ja säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kinnistu idapiirile rajada hekk, mis lisab privaatsust ja seab haljastatud puhvervööndi elamumaa ja ärimaa vahele.

Loodusliku piirdena puhveraladel kasutada igihaljaid okaspuid, mis kasvavad kõrgeks nt. mänd, seeder, kuusk, hall nulg ja pakuvad silmailu ja privaatsust ka talvisel ajal. Okaspuid istutades Pärnu EKE Projekt töö nr 23096_DP©

arvestada nende mõõtmatega kui nad on saavutanud täismõõtmel. Okaspuude vahele valida madalamaid puid, et jätta võimalikult looduslik ilme ja tekitada mitu rinnet: nt toompihlakas, virgiinia toomingas, sarapuu.

Krundi pos T.01 tänav on planeeritud ühepoolse puiesteenä. Avalike tänavakoridoride haljastus tuleb rajada koos tänavavõrgu väljaehitamisega.

Tänavapoolsed piirdeaiaid lahendada hoone ehitusprojekti mahus, kooskõlas hoone arhitektuurse lahendusega. Hoone ja piirdeaia eskiislahendus esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks. Tänavapoolse piirdeaia kõrgus max 1,5 m. Piirdeaia kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest. Piirete kavandamisel tuleb järgida, et kavandatav lahendus on kinnistut, hoonet ja piirkonda arvestav. Kruntide vaheliste piirdeaedade kõrgus ja materjal, sealhulgas hekk määratakse naabrite vahelisel kokkuleppel. Kruntide E.05 ja E.06 hoonestamisel korterelamutega on tänavapoolisel piiril lubatud kasutada vaid haljaspiiret madala hekina.

Pärnu jõe ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus, on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist lähemale kui 50 m. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku koridor ja takistusteta loomade liikumine.

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

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Arvustuslik keskmine ööpäevane veevajadus (EVS 835:2022):

- üksiklamu 0,6 m³/d
- korter (keskmiselt 3 tuba) 0,3 m³/d

$$Q_d = 7 \times 0,6 + 15 \times 0,3 = 8,7 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maksimaalne ööpäevane veevajadus:

$$Q_{dmax} = 8,7 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,2 = 10,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud veetrassi koridor alates Pärnu maantee magistraaltorustikust piki planeeritud tänavakoridori harutrassina, mis dimensioneeritakse projekteerimise etapis. Kõikidele elamukruntidele (s.h planeeringualast välja jäävatele Väike-Viira tn 1, 2 ja 4) ning tuletõrje veemahutile on ette nähtud liitumispunkt maakraanina kinnistu piiri vahetus läheduses.

Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.2. Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt teostatud vooluhulga mõõtmistele Pärnu mnt ühisveevärgi torustikul paikneval hüdrandil (nr 32, Pärnu mnt 84 ees), ei vasta ühisveevärgi torustikust saadav mõõdetud tootlikus (8,2 l/s) siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (10 l/s 3 tunni jooksul).

Välise tulekustutusvee tagamiseks on krundile E.06 planeeritud ühisveevärgi trassist täidetav maa-alune tuletõrjevee mahuti $V_{kasulik\ min} = 30m^3$ koos kuivhüdrandiga. Tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Kui ühisveevärgi tootlikus peaks suurenema määrukses nõutud vooluhulgani 10 l/s, võib mahuti koos kuivhüdrandiga asendada ühisveevärgi trassist toite saava survehüdrandiga.

3.6.3. Reoveekanaliseatsioon

Arvustuslik keskmine ööpäevane reovee äravool (EVS 848:2021):

- üksiklamu 0,6 m³/d
- korter (keskmiselt 3 tuba) 0,3 m³/d

$$Q_d = 7 \times 0,6 + 15 \times 0,3 = 8,7 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maksimaalne ööpäevane äravool:

$$Q_{dmax} = 8,7 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,2 = 10,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

(millest 8,3 m³/d kavandatava reoveepumpla kaudu)

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

Väike-Viira tänava äärsetele varem planeeritud katastriüksustele (Väike-Viira tn 1, 2 ja 4) nähakse ette liitumise võimalus krundisistest väikepumplate abil tänavakoridori planeeritud survetrassi.

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

3.6.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala kruntide E.05 – E.06, T.01 ja T.03 sademeveed on ette nähtud vertikaalplaneerimise abil koguda ning juhtida planeeritud sademeveekanaliseerimise kaudu Pärnu jõkke. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Vajadusel kasutada eelpuhasteid.

Elamukruntidel E.05 ja E.06 on lubatud kasutada ka krundisistest sademevee käitluslahendusi, eeldusel, et tagatud on sademevee käitlemine oma krundi piires ja välditud sademevee valgumine naaberkinnistutele. Kruntide E.01 – E.04 ja T.02 sademevesi valgub maapinna olemasoleva kalde abil jõe suunas. Krundisistelt on soovitatav kasutada innovatiivseid lahendusi sademevee kogumiseks, kasutamiseks, ärajuhtimiseks nagu viibetiigid, vihmapikeenrad, sademevee kogumine ja majapidamises olmeveena kasutamine jms. Sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

Tänavakoridori väljaehitamine planeeringualale eeldab olemasoleva truubi nihutamist maaparandussüsteemi „Viiraküla“ eesvoolukraavil. Viiraküla maaparandusehitise eesvoolule truubi rajamine on lahendatud Väike-Viira tänava teeprojektiga (koostaja ViaVelo Inseneribüroo OÜ; töö nr 5624), millele Põllumajandus- ja Toiduamet on andnud kooskõlastuse (07.08.2024 otsus 6.2-2/32009).

3.6.5. Küte

Planeeringualal puudub võimalus liituda kaugküttetrassidega ning ala ei jää kaugküttepiirkonda.

Kogu planeeringuala katva küttelahendusena on planeeritud maasoojust kasutatav lahendus, kus süsteemi maakontuurid paiknevad kruntidel E.01 – E.04 ja T.02 joonisel JN100 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud ulatuses. Kontuurid kogutakse vahekaevu kollektorisse ning sealt transiitorustiku, vahekaevu ja jaotustorustike abil hoonestatavate kruntideni. Soojuspumba siseseadmed paiknevad igal krundil eraldi.

Kui kogu ala teenindavat küttelahendust ei realiseerita, või lisaks eelnevale, on planeeringuala elamukruntidel lubatud erinevad lokaalküttelahendused. Eelistatud on energiasäästlikud taastuvenergiat kasutavad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms). Täpne kütte liik määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks on planeeringuala transpordikruntidele sõidutee kõrvale ette nähtud maakaablite (kesk- ja madalpingekaablid) koridor algusega olemasolevast alajaamast Tammeoja:(Pärnu M). Varasemalt on projekteeritud (OÜ Enersense töö nr LC1859, august 2024 ning planeeringusse üle kantud maakaablite koridor alajaamast Tammeoja:(Pärnu M) kuni krundi pos E.06 piiril paikneva jaotus ja liitumiskilbini.

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

Kavandatavate hoonete katustele võib projekteerida solaarenergia paneelide lahendusi.

3.6.7. Tänavavalgustus

Planeeringuala siseteede valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabli koridor sõiduteega külgneval alal. Tänavavalgustite samm, tüüp ja masti kõrgus määratakse tänavavalgustuse projekti koostamise käigus. Enne tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamist taotleda kohalikul omavalitsusel tehnilised tingimused, et määratleda täpsemad parameetrid ehitatava võrgu ühendamiseks olemasoleva tänavavalgustusvõrguga.

3.6.8. Sidevarustus

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

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

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

Kavandatav hoonestus kuulub I kasutusviisi.

Vastavalt teostatud vooluhulga mõõtmistele Pärnu mnt ühisveevärgi torustikul paikneval hüdrandil (nr 32, Pärnu mnt 84 ees), ei vasta ühisveevärgi torustikust saadav mõõdetud tootlikus (8,2 l/s) siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise,

kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" (10 l/s 3 tunni jooksul).

Välise tulekustutusvee tagamiseks on krundile E.06 planeeritud ühisveevärgi trassist täidetav maa-alune tuletõrjevee mahuti $V_{kasulik} \min = 30m^3$ koos kuivhüdrandiga. Tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritav kuivhüdrant jääb kruntide E.05 ja E.06 hoonestusaladele lähemale kui 30m. Kui nimetatud kruntidele rajatavate hoonete tulekahju korral ei ole võimalik planeeritava kuivhüdrandi kasutamine selle läheduse tõttu võimalik, kasutatakse kustutamisel Pärnu maantee ääres paiknevaid olemasolevaid ühisveevärgi trassil paiknevaid hüdrante nr 31 ja 32.

Kui ühisveevärgi tootlikus peaks suurenema määruks nõutud vooluhulgani 10 l/s, võib mahuti koos kuivhüdrandiga asendada ühisveevärgi trassist toite saava survehüdrandiga.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.8. Kujade määramine

Kruntide hoonestusalade siseselt puudub kujade määramise vajadus. Planeeritud hoonestusalade paiknemisel naaberkinnistute olemasolevast hoonestusele lähemale kui 8m rakendada ehituslikke meetmeid tuleleviku piiramiseks.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

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

3.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon T.01** planeeritud **reoveepumplale servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse 4x4m alana. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada kruntidel **positsioon E.04 ja E.06** paikneva olemasolevale veetrassile **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse 2m laiusena trassi teljest. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele üleantavatele transpordikruntidele T.01 – T.03) planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni- ja sidetrassidele **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude üleandmisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele üleantavatele transpordikruntidele T.01 – T.03) planeeritud teenusepakkuja elektrivõrgule **servituut võrguvaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon E.06** planeeritud tuletõrjeeve mahutile **servituut valdaja kasuks**. Servituudiala sundvalduse või isikliku kasutusõigusena määratakse 2m laiusena mahuti välisküljest. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada kruntidele **positsioon E.01, E.02, E.03, E.04 ja T.02** planeeritud maaküttekontuuridele **servituut süsteemi valdaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse vastavalt joonisel JN100 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ märgitud tingmärgi „lubatud maaküttekontuuride ala LKS § 38 lg 5 p 8 erandina“ ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada kruntidele **positsioon T.01 ja T.02** planeeritud maakütte transiit ja jaotustorustikele **servituut süsteemi valdaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.11. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Tori Vallavalikogu ning asjaomased asutused ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist, võttes aluseks koostatud eelhindangu.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Alale on planeeritud kogu ala teenindavad sorteeritud jäätmete kogumise konteinerid.

Olmekanalisatsiooniveed kogutakse ning juhitakse läbi survepumpla ühiskanalisatsioonitrassi.

Planeeringuala **sademeveed** kogutakse osaliselt ja juhitakse planeeritud sademeveekanalisatsiooni kaudu Pärnu jõkke. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Vajadusel kasutada eelpuhasteid.

Planeeringualale ulatuvad Pärnu jõest tulenevad **kalda veekaitsevöönd 10 m ning piiranguvöönd 100 m** põhikaardi järgsest tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga ei kavandata nimetatud vööndites keelatud tegevusi.

Planeeringualale ulatub Pärnu jõest tulenev **kalda ehituskeeluvöönd 50 m** järgsest tavalisest veepiirist. Kalda ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud rajada ehitisi, s.h ehitisi mis ehitusseadustiku ja selle lisa 1 alusel ei nõua ehitusloa taotlemist ega ehitusteatise esitamist. Keeld ei rakendu LKS § 38 lg 4, 5 ja 6 loetletud eranditele.

- LKS § 38 lg 5 p 8 alusel on lubatud ehituskeeluvööndisse (v.a veekaitsevööndisse) peale detailplaneeringu kehtestamist rajada kruntidele pos E.01 – E.04 joonisel JN100 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud ulatuses tehnovõrke ja rajatisi s.h maaküttekontuuri ning sademeveetorustikku eeldusel, et kalda kaitse eesmärgid on tagatud.
- LKS § 38 lg 5 p 10 alusel on lubatud ehituskeeluvööndisse (v.a veekaitsevööndisse) peale detailplaneeringu kehtestamist rajada krundile pos T.02 joonisel JN100 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud ulatuses rajada juurdepääsu kallasrajale avaliku jalg- ja jalgrattateena.

Planeeringualale ulatub Sindi tee 7a kinnistul paikneva **puurkaevu PRK0018582 puurkaevupassi kohane sanitaarkaitseala 30 m** ning heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimise keeluala 50 m sanitaarkaitseala piirist. Puurkaevu tootlikus on alla 10m³ ööpäevas. Detailplaneeringuga ei kavandata nimetatud aladel keelatud tegevusi.

Detailplaneeringu algatamise dokumendid ning KSH eelhindang viitavad **Pärnu jõe kallaste lihkeohtlikkusele** ning vajadusele hinnata detailplaneeringu käigus kavandatava tegevuse mõju kaldaastangu püsivusele. Vastavalt OÜ IPT Projekti juhtimine tööle nr 21-09-1707 „Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine“ (Tallinn, 2022) joonisele 5 on planeeringuala ulatuses jõe kallas lihkeohutu. Nõlvastabiilsuse arvutusi tegema ei pea ning lihkeohu seisukohast ei ole ehituskeeluvööndile piiranguid.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Tänav- ja muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

3.11.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Kehtiv Tori valla üldplaneering (kehtestatud Tori Vallavolikogu 29. detsembri 2009 määrusega nr 22) näeb alale ette elamumaa, millest tulenevalt on planeeringu põhieesmärk üldplaneeringuga kooskõlas. Samas näevad elamumaad täpsustavad tingimused ette, et ühe planeeringu minimaalne suurus 10 krunti. Arvestades üldist planeerimispraktikat, ei ole sellise tingimuse täitmine antud asukohas võimalik. Samas ei ole see ka otstarbekas, sest piirkonnas on olemasolevat hoonestust ning on võimalik järgida olemasolevaga sarnast hoonestusstruktuuri.

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Maakonnaplaneering näeb ette, et - uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Jõe kallas on osaliselt juba hoonestatud olemasoleva elamupiirkonnaga, siis on Uuekuue kinnistu otstarbekas ala elamuehituseks.

3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

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

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. Huvitatud isik korraldab maa-ala katastriüksusteks jagamise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab avalike teede, tehnovõrkude ning vajadusel muu avalikult kogu planeeringuala kruntide ühiselt kasutatava taristu projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatiseid, kasutusload).
3. Peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda elamukruntidele ehituslube ja esitada ehitusteatisi elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks.
4. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega avalikuks kasutamiseks mõeldud kruntide (T.01 – T.03) ja tehnovõrkude üleandmise kohalikule omavalitsusele ja tehnovõrkude valdajatele vastavalt enne kehtestamist sõlmitud halduslepingu tingimustele.
5. Elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine elamukruntidel toimub järk järgult ehitusteatiste ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.