



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

24. aprill 2024 nr 234

Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Ojapealse tee 5 kinnistu detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 28. juuli 2021 korraldusega nr 527.

Tori Vallavalitsuse 31. märtsi 2021 korraldusega nr 213 algatati Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Ojapealse tee kinnistute detailplaneering. Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringut menetletakse ühe planeeringuna.

Planeeritava ala moodustavad Ojapealse tee 5 katastriüksus (suurus 1836 m², 100% elamumaa), Ojapealse tee 7 katastriüksus (suurus 1836 m², 100% elamumaa) ja Ojapealse tee 9 katastriüksus (suurus 1894 m², 100% elamumaa) ning 100% transpordimaa sihtotstarbega Ojapealse tee 7200 m² suurune osa. Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha. Kinnistud asuvad Tammiste külas Oblika tänava ja Lepa tee vahelisel alal, külgnedes elamuarendusega. Juurdepääs planeeringu alale on lahendatud Oblika tänavalt Ojapealse teele.

Detailplaneeringuga jagatakse kolm eelpool nimetatud kinnistut kuueks (6) elamumaa sihtotstarbega krundiks, määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks, ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised ning kujunduslikud tingimused ja tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

Elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone - üksikelamu. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1200 m² – 1291 m². Krundi täisehitusprotsent on 20%. Sõltuvalt krundi suurusest on suurim lubatud ehitistealune pind 240 m²–258 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ümbritsevast maapinnast. Tänaväärsete põhihoonete grupid peavad moodustama arhitektuurse terviku. Tervikliku üldpildi saamiseks arvestada varasemalt ehitusloa saanud hoonetega samal tänavajoonel. Lisaks põhihoonele on lubatud püstitada krundile veel rajatise – nt siseruumita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terrass, kasvuhoone jms. Kõik eelviidatud väikeehitised, mis ei ole hooned, võivad asuda ka väljaspool detailplaneeringus määratud hoonestusalasid. Juhul, kui soovitakse ehitada mõne eelkirjeldatud väike-ehitistest naaberkruntide piiridele lähemale kui 4,0 m, siis tuleb neil eelnevalt hankida vastavasisuline kirjalik nõusolek naaberkinnistu omanikult.

Tagatud peab olema tuleohutus.

Kruntide piiretena on lubatud kasutada taralahendusi kõrgusega kuni 1,6 m. Haljastuse osakaal vähemalt 30% planeeritava krundi pinnast. Planeeringualal püstitatavate hoonete eelprojektid peavad sisaldama krundipiiridele kavandatavate piirdeaedade ning väravate täpseid kujundusi, samuti haljastuse ja heakorra lahendusi.

Kinnistutel kehtib Sauga Vallavolikogu 22.12.2008 otsusega nr 97 kehtestatud Välgu kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringuga moodustati kaksteist väikeelamumaa sihtotstarbega krunti, kolm transpordimaa krunti, kaks tootmishoonetema krunti, üks ärimaa krunt ja üks krunt sihtotstarbega 95% maatulundusmaa, 5% ärimaa.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200 m², sealjuures on määratud elamumaa hoonestusala täisehituse protsent seoses krundi suurusega - kuni 1200 m² – täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada elamu ja üks abihoonet), 1200 kuni 3000 m² – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet), üle 3000 m² – vastavalt detailplaneeringule (sh määratakse lubatud hoonete arv). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavalitsuse 16. augusti 2023 nr 531, avalik väljapanek toimus 11.09-24.09.2023, mille käigus ei esitatud ühtegi ettepanekut ega vastuväidet.

Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning Tori Vallavolikogu 20. veebruari 2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 2, annab Tori Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Tori vallas Tammiste külas Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Ojapealse tee kinnistute detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Detailplaneeringukohaste avalikult planeeringualasse jääva juurdepääsuteede rajamine (planeeringujoonisel märgitud POS 2; 2X eelpuistega graniitkivi killustikuga pinnatud), vee- ja kanalisatsioonirajatiste, sademevee rajatiste, tuletõrje veevõtu lahenduse, välisvalgustuse ning elektri- ja sidevarustuse rajamine või selle rajamise korraldamine tagatakse vastavalt Tori valla ja huvitatud isiku vahel 16. aprillil 2024 notariaalselt sõlmitud lepingule nr 640.
3. Tori vallal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tori valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud korralduse punktis 2 nimetatud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
4. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja

veebilehel Ametlikud Teadaanded.

5. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise korraldus ning kehtestatud detailplaneering Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalministrile ja riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Siiri Jõerand
vallasekretär