

Lisa

Tori Vallavalitsuse

korralduse nr

lehel

juurde

**ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ****Töö nr:****2024007**

**TORI VALLA TAMMISTE KÜLA
OJAPEALSE TEE 1 JA OJAPEALSE TEE 3 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Köide I**SELETUSKIRI JA JOONISED****Majandustegevuse registrite nr:****EP10867800-0001 ja EL10867800-0001****Address:****Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu****Projektijuht:****A. VAINULA****/Allkirjastatud digitaalselt/****Vastutav spetsialist:****A. VAINULA****/Allkirjastatud digitaalselt/****Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3
kinnistute ühisomanik:****A. MARFIN****/Allkirjastatud digitaalselt/****Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3
kinnistute ühisomanik:****H. MARFIN****/Allkirjastatud digitaalselt/****Pärnu 2025**

**TORI VALLA TAMMISTE KÜLA
OJAPEALSE TEE 1 JA OJAPEALSE TEE 3 KINNISTUTE
DETAILPLANEERINGU SISUKORD**

A. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 5
3. Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	lk 5
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid	lk 6
3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.1. Ojapealse tee 1 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.2. Ojapealse tee 3 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.3. Ojapealse tee L1 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.4. Planeeringuala haljastus	lk 7
3.5. Planeeringuala tehnovõrgud	lk 8
4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 9
5. Detailplaneeringuga kavandatav	lk 9
5.1. Üldplaneeringu kohasus	lk 9
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 10
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 11
5.3.1. Kavandatud ehitusõigustest üldiselt	lk 11
5.3.1.1. Uutele kruntidele POS 03...POS 05 kavandatavatest ehitusõigustest	lk 11
5.3.2. Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt	lk 12
5.3.2.1. Uutele kruntidele POS 03...POS 05 kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest	lk 13
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 14
5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 15
5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised	lk 16
5.6.1. Sanitaartechnilised välisvõrgud	lk 16
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus	lk 16
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 17
5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 17
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 17
5.6.2. Elektrotechnilised välisvõrgud	lk 18
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 18
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 18
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 19
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 19
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 20
5.9. Keskkonnatingimused	lk 20
5.10. Piirangud	lk 20
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 22
5.11.1. Üldiselt	lk 22
5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 03...POS 05	lk 22

B. JOONISED

I LINNAEHITUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

- | | |
|--|---------------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-osa leht 2 |
| 2. Tugijoonis | GP-osa leht 3 |
| 3. Kruntimise I järjekord | GP-osa leht 4 |
| 4. Põhijoonis | GP-osa leht 5 |
| 5. Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised (kokku kahel lehel) | |

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Tehnovõrkude joonis | TV-osa leht 2 |
|------------------------|---------------|

SELETUSKIRI
Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute
detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu algatamise perioodil asusid sellega seotud ja Tori valla Tammiste külla jääval planeeringualal registriosa numbriga 3452906 kinnistu Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 katastriüksused (katastritunnustega vastavalt 73001:008:1829 ja 73001:008:1830) ning ka üks suhteliselt väike osa registriosa numbriga 19225550 Arukase tee // Ojapealse tee kinnistust (katastritunnusega vastavalt 73001:008:1841).

Detailplaneeringu koostamise käigus muutusid aga kõigi kolme eelpool mainitud maaüksuse omandisuhted ning nüüd paiknevad käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualal hoopis alljärgnevad maaüksused:

- registriosa numbriga 25684350 Ojapealse tee 1 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1829);
- registriosa numbriga 25684450 Ojapealse tee 3 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1830);
- registriosa numbriga 25734750 Ojapealse tee L1 kinnistu (katastritunnusega 80901:001:1528)

Kõik viimati viidatud kinnistud on ümbritsetud vaid eraomandis olevate maaüksustega.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneering on algatatud 30. mail 2024. a. Tori Vallavalitsuse korraldusega nr 311. Tori Vallavalitsus muid lähtematerjale (peale korralduse nr 311) viimati viidatud kinnistute detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud vajalikud mahus koostööd planeeritavate kinnisasjade ühisomanike, Tori Vallavalitsuse ning kõigi 11 (üheteistkümne naabermaatüksuse) omanikega nii, nagu seda näeb ette kehtiva Planeerimisseaduse § 127. Veel on käesoleva detailplaneeringu koostamisel väga tähelepanelikult järgitud nõudmisi, mis on sätestatud Planeerimisseaduse § 12 lõigus 1. Nendest nõudmistest lähtuvalt on järgitud, et nii kõik planeeringualal varem kasutuses olnud alad kui ka kõik seni ebaefektiivselt kasutuses olnud alad oleksid edaspidi igal juhul otstarbekamalt kasutatud.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Kirjanurk OÜ poolt 18. märtsil 2025. a. töö nr 3479G2 mahus väljastatud L - Est 97 koordinaatide süsteemis (kõrgused EH2000 süsteemis) Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee L1 ja Ojapealse tee L2 kinnistute ja nende lähiümbruse mõõtkavas M 1:500 vormistatud topo-geodeetilist maa-ala plaani.

Kõik Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detail planeeringu koostamisel on tuginetud veel:

- kehtivale Planeerimisseadusele;
- kehtivale Ehitusseadustikule;
- Eesti Vabariigi Projekteerimismisnormidele EPN 17 LINNATÄNAVAD osa 7;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine;
- Eesti Vabariigi siseministri poolt 18. veebruaril 2021. a. kehtestatud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“;
- tollaegse Sauga Vallavolikogu poolt 05. detsembril 2016. a. vastuvõetud otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla kehtivale üldplaneeringule.

2. Detailplaneeringu ülesanded

Eesti Vabariigis on kõik detailplaneeringute koostamisega seotud ülesanded sätestatud kehtivas Planeerimisseaduses (vt § 126). Tori Vallavalitsuse poolt 30. mail 2024. a. antud korralduse nr 311 kohaselt on Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu koostamise põhi-ülesandeks eelviidatud maaüksustele Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga varem määratud väike- elamu maa-ala ümber planeerimine. Eelpool kirjeldatuga seotud planeerimistööde käigus on kõige olulisem:

- Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala juht- otstarbega (EV) alale jäävate Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute, millede praegune krundi kasutamise sihtotstarve on 100% ulatuses elamumaa (E), ümber kruntimine kokku kolmeks väiksemaks maaüksuseks nii, et nende kõigi kolme moodustatava uue maaüksuse krundi kasutamise sihtotstarve oleks ka edaspidi kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP);
- kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutele kruntidele sobivaimate ehitus- õiguste välja selgitamine;
- kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutele kruntidele püstitatavate hoonete tarvis arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimis- lahenduste määramine;
- kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutele kruntidele püstitatavate hoonete haldamiseks vajalike tehnovõrkude rajamise võimaluste (sealhulgas ka viimati viidatud võimalustega seotud servituudialade vajaduse) välja selgitamine.

3. Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeringuala asukoht

Maa- ja Ruumiameti Geoportaalil sätestatu kohaselt moodustavad käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala 2074 m² suurune Ojapealse tee 1 kinnistu ning 2360 m² suurune Ojapealse tee 3 kinnistu ja 3041 m² suurune Ojapealse tee L1 kinnistu, mis tähendab, et selle detail- planeeringuga seotud planeeringuala kogusuurus on ligikaudu 7475 m².

Planeeringuala asukohast saab hea ülevaate GP-osa lehele 2 vormistatud situatsiooni skeemilt, kuid käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualal välja kujunenud olukorraga võib tutvuda ka eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse lisana 5 paigutatud fotodelt (kokku 4 tk).

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetu kontaktvööndi moodustavad:

- kirde poolt registriosa numbriga 25734650 Ojapealse tee L2 kinnistu (katastritunnusega 80901:001:1530) ja registriosa numbriga 19225550 Arukase tee kinnistu (katastritunnusega 80901:001:1529). Mõlema eelpool viidatud kinnistu krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L);
- kagu poolt registriosa numbriga 3452906 kinnistu Arukase tee 1 katastriüksus (katastritunnusega 73001:008:1824) ja registriosa numbriga 191306 Lepa tee 3 // Ojapealse kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1480). Arukase tee 1 katastriüksuse krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) elamumaa (E) ja Lepa tee 3 // Ojapealse kinnistu krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) maatulundusmaa (M);
- edela poolt registriosa numbriga 3452906 kinnistu Lepa tee 5 katastriüksus (katastritunnusega 73001:008:1840), registriosa numbriga 25063550 Lepa tee L1 kinnistu (katastritunnusega 80901:001:1228) ja registriosa numbriga 3122806 Kesakannu tee T3 katastriüksus (katastritunnusega 73001:008:1621). Lepa tee 5 katastriüksuse krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) elamumaa (E) ning nii Lepa tee L1 kinnistu kui ka Kesakannu tee T3 katastriüksuse krundi kasutamise sihtotstarbed on aga kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L);
- loode poolt registriosa numbriga 3501206 Kummeli tn 1 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1287), registriosa numbriga 3047506 Kummeli tn 3 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1288), registriosa numbriga 3047606 Kummeli tn 5 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1289) ja registriosa numbriga 3047706 Kummeli tn 7 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1289). Kõigi viimati mainitud kinnistute krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100 %) elamumaa (E).

Selle tööga haaratud planeeringuala asukoht on just oma väga mugava juurdepääsetavuse ning ka hea tehnovõrkudega varustatuse tõttu kogu Tammiste küla edasise arendamise seisukohalt hästi soodne.

Planeeringuala ümbritseva piirkonna hoonestus on vägagi mitmekesine. Valdav osa sealse piirkonna hoonetest on ehitatud pärast nõukogude aega. Ajaloolisi hooned planeeringualal ei esine.

Tammiste küla selle piirkonna kruntide erineva suuruse tõttu on ka olemasolevate hoonete vahelised kaugused käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis erineva suurusega. Eelnevast lähtuvalt mängivad sellesse piirkonda püstitatud hoonete puhul olulist rolli ka nende vahele rajatud piirdeaiad ja haljasalad.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute kontaktvööndis on sinna püstitatud üksikelamute ning abihoonete suurused ja ka sealsete kinnistute täisehituse protsendid küllaltki erinevad. Varasemal ajal on aga sellele piirkonnale olnud iseloomulikud just suured krundid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis on varasematel aastatel püstitatud valdavalt madala viilkatusega hooned. Seal paiknevate hoonete fassaadimaterjalide kasutamise osas on pilt aga oluliselt kirjum. Hoonete väliseks viimistlemiseks on kõne all oleva

planeeringuala kontaktvööndis kasutatud nii pritskrohvi ja tellisvoodrit kui ka horisontaalset laudvoodrit. Selle piirkonna üksikelamute kõrgused on kuni 9,0 m, kuid abihoonete kõrgused jäävad seal üldjuhul vahemikku 4,5...5,0 m. Planeeringuala kontaktvööndis olevate hoonete viilkatuste katusekalded jäävad üldjuhul vahemikku 10...45°. Selles piirkonnas paiknevate hoonete katusekattematerjaliks on tavaliselt kas katusekivid või siis valtsplekk.

Planeeringualaga kagu poolt külgnev Arukase tee 1 katastriüksus ning planeeringualaga edela poolt külgnev Lepa tee 5 katastriüksus, millede krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa (E), on mõlemad seni veel hoonestamata. Seetõttu ei põhjusta need katastriüksused ka käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale kavandatavatele uutele hoonetele mingeid kitsendusi.

Piirdeaedasad on planeeringuala piirkonnas rajatud krundipiiridele küllaltki palju. Olemasolevad piirdeaed on seal ehitatud enamikel juhtudel puitlippidest nii, et need kinnituvad kas tellistest laotud postide või siis puitpostide külge. Vähesel määral esineb Tammiste küla selles piirkonnas ka selliseid võrkpiirdeid, mis kinnituvad lihtsalt terastorudele.

3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

3.3.1. Ojapealse tee 1 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 14. aprillil 2025. a. tehtud registriosa numbriga 25684350 Ojapealse tee 1 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1829) krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) elamumaa (E). Eraomandis olev 2074 m² suurune Ojapealse tee 1 kinnistu on seni veel hoonestamata.

3.3.2. Ojapealse tee 3 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 09. aprillil 2025. a. tehtud registriosa numbriga 25684450 Ojapealse tee 3 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1830) krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) elamumaa (E). Eraomandis olev 2360 m² suurune Ojapealse tee 3 kinnistu on seni veel hoonestamata.

3.3.3. Ojapealse tee L1 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 15. aprillil 2025. a. tehtud registriosa numbriga 25734750 Ojapealse tee L1 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1828) krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L). Eelnevast lähtuvalt on ka igati mõistetav, miks eraomandis olev 3041 m² suurune Ojapealse tee L1 kinnistu on veel jätkuvalt hoonestamata.

3.4. Planeeringuala haljastus

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides väärtuslikku kõrghaljastust praktiliselt ei esine.

Olemasoleval maapinnal esineb planeeringuala piirides nii väikesi künkaid kui ka lohkusid. Sealsel maapinnal võib kergesti tajuda ka mõningast Pahkoja suunalist kallet. Olemasoleva maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) jäävad:

- Ojapealse tee 1 kinnistu piirides vahemikku $H = 6.13...8.17$ m;
- Ojapealse tee 3 kinnistu piirides vahemikku $H = 7.55...8.45$ m;
- Ojapealse tee L1 kinnistu piirides vahemikku $H = 6.89...8.33$ m;

Eraomandis oleval Ojapealse tee L1 kinnistul paikneb ka niisugune kraav, mille põhja olemasolevad kõrgusmärgid jäävad eelviidatud kinnistu piirides vahemikku $H = 6.25...7.24$ m. Ojapealse tee L1 kinnistule jääva kraavi asukohale ei ole aga servituudi ala seni veel seatud.

3.5. Planeeringuala olemasolevad tehnovõrgud

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad Tori valla ühisveevärgi magistraalorustikud paiknevad Ojapealse tee L2 kinnistul. Ei Ojapealse tee 1 kinnistut ega ka Ojapealse tee 3 kinnistut ei ole aga seni veel Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva Tori valla ühisveevärgi magistraalorustikuga ühendatud. Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva ja Pärnu Vesi AS-i poolt hallatava Tori valla ühisveevärgi magistraalorustiku läbimõõt on De110. Sellest tulenevalt võib kõne all olevast ühisveevärgi magistraalorustikust hankida ka niisuguses koguses vett, millest piisab vajaduse korral planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel võimaliku tulekahjude kustutamiseks.

Lähimad Pärnu Vesi AS-i hallatavad Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Ojapealse tee L2 kinnistul. Ei Ojapealse tee 1 kinnistut ega ka Ojapealse tee 3 kinnistut ei ole aga seni veel Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga ühendatud.

Tori valla sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas seni veel välja ehitatud. Sellesse piirkonda kogunev sademevesi on sealt üldjuhul aja jooksul valgunud läbi pinnase planeeringualaga külgnevasse kraavi ja sealt juba edasi Lepa tee äärsesse Pahkojja.

Tori valla kaugküttevõrgu torustikke ei ole selle detailplaneeringu piirkonnas veel välja ehitatud.

Lähimad Elektrilevi OÜ poolt hallatavad 0,4 kV maakaabelliinid paiknevad planeeringuala piirkonnas Ojapealse tee L2 kinnistul. Eelpool kirjeldatud 0,4 kV maakaabelliini on päris kindlasti võimalik sealt kuni käesoleva tööga moodustatavate uute kruntideni edasi pikendada.

Ka tänavavalgustuse toiteliinina toimivat maakaabelliini ei ole veel Ojapealse tee L1 kinnistul välja ehitatud. Küll on käesoleva detailplaneeringu mahus koostataval tehnovõrkude joonisel näidatud, kuidas on võimalik selle detailplaneeringu puhul edaspidi ära kasutada Bremerseite IB OÜ poolt juba 20. juulil 2022. a. töö nr 2115 mahus väljastatud Tammiste küla Arukase tee//Ojapealse tee kinnistu tänavavalgustuse põhiprojekti.

Telia Eesti AS-i poolt hallatavat sidevõrku ei ole samuti veel Ojapealse tee L1 kinnistul välja ehitatud. Küll on käesoleva detailplaneeringu mahus koostataval tehnovõrkude joonisel näidatud, kuidas on võimalik selle detailplaneeringu puhul edaspidi ära kasutada Tammiste küla Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee//Ojapealse tee kinnistu detailplaneeringu tehnovõrkude osas välja töötatud tänavavalgustuse tehnilist lahendust.

Siinkohal on vaja kindlasti veel juhtida eraldi tähelepanu asjaolule, et käesoleva tööga haaratud planeeringualal paiknevad olemasolevatest maapealsetest rajatistest veel Elering AS-i poolt hallatavad kõrgepinge õhuliinid L - Pärnu-Jaagupi: (L35114) ja L - Papiniidu: (L35129). Need viimati mainitud rajatised on selles piirkonnas monteeritud ühistele betoonmastidele. Nende kõrgepinge õhuliinide kaitsetsooni laiuseks on, mõlemal pool seda rajatist, L = 25,0 m. Kuna käesoleva tööga Ojapealse tee L1 kinnistule planeeritud juurdepääsutee hakkab edaspidi kogu pikkuses paiknema eelpool kirjeldatud kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoonis, siis tuleb selle juurdepääsutee põhiprojektis kindlasti viidata sellele, nende kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoonis töötamiseks tuleb veel enne seal ehitustöödega alustamist taotleda vastavasisuline tegutsemise luba. Ojapealse tee L1 kinnistule planeeritud juurdepääsutee ehitustöid tegema hakkav ettevõtja peab seejuures teadma, et Elering AS-i poolt hallatavate kõrgepinge õhuliinide L - Pärnu-Jaagupi: (L35114) ja L - Papiniidu: (L35129) all on üle 4,5 m kõrguste masinatega töötamine ilma seda õhuliini haldava omaniku loata kategooriliselt keelatud.

4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut Sauga valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks, kuna kõik 3 (kolm) kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega krundi POS 03...POS 05 jäävad ka edaspidi Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute piirkonnas toimiva elamukvartali osaks. Seejuures on oluline, et Sauga valla kehtiv üldplaneering on määranud kogu Tammiste küla Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute piirkonna vahetu ümbruse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala (EV).

Nii Ojapealse tee 1 kui ka Ojapealse tee 3 kinnistud asuvad mõlemad Tori vallas Tammiste külas niisugusel alal, kuhu ka Sauga Vallavolikogu poolt 22. detsembril 2008. a. vastuvõetud otsusega nr 97 kehtestatud Välgu kinnistu detailplaneering on määranud sealsete kruntide kasutamise sihtotstarbeks väikeelamumaa.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu kohasus

Sauga vallas on varem (ja on ka viimasel ajal) antud regulaarselt elamistingimuste parandamise eesmärgil täiendavaid ehitusõigusi. Niisuguse suhtumisega loodi kõikidele kohalikele inimestele võimalus nautida nende kodukandis aegade jooksul väljakujunenud omanäolisi elamukvartaleid. Lisaks eelkirjeldatule on endises Sauga vallas elavate inimeste jaoks olnud olulised ka paljud selles piirkonnas toimunud põhiväärtused, millistest tähtsamad on kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Endises Sauga vallas elavatele inimestele ei ole olnud tähtsusetu ka korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (näiteks üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute piirkonnas säilib kõigil kolmel moodustataval uuel maaüksusel (POS 03...POS 05) krundi kasutamise sihtotstarbena ka edaspidi 100% ulatuses üksikelamumaa (EP). Seetõttu võibki Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine toimuda Tori Vallavalitsuses, sest eelpool mainitud kinnistute detailplaneeringu kehtestamine ei anna mingit põhjust kehtiva Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu puhul on väga hoolikalt järgitud, et see oleks kooskõlas kõigis kehtivates materiaaloiguslikes normides sätestatud nõuetega.

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 14. aprillil 2025. a. tehtud Ojapealse tee 1 kinnistu, 09. aprillil 2025. a. tehtud Ojapealse tee 3 kinnistu ja 15. aprillil 2025. a. tehtud Ojapealse tee L1 kinnistu registriosade väljatrükkidel ei ole viidatud mitte ühelegi nende kinnistutega seotud kitsendusele.

Tegelikult peaksid aga nii Ojapealse tee 1 kinnistul ja Ojapealse tee 3 kinnistul kui ka Ojapealse tee L1 kinnistul tähendama kindlasti kitsendusi:

- Elering AS-i poolt hallatavate kõrgepinge õhuliinide L - Pärnu-Jaagupi: (L35114) ning L - Papiniidu: (L35129) kaitsetsoonid, mõlemal pool neid rajatise, laiusega L = 25,0 m;
- Pahkoja valgala suurusest tulenev 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd ja 100 m laiune piiranguvöönd.

Eelpool kirjeldatud selgitustest tulenevalt ei ole käesoleva detailplaneeringuga Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistutele kavandatu mitte kuidagi vastuolus avalike huvidega.

5.2 Planeeringuala kruntimine

Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee L1 ja Ojapealse tee L2 kinnistute kontaktvööndis on nii sealsete kinnistute kui ka selles piirkonnas asuvate üksikelamute ja kõrvalhoonete suurused küllaltki erinevad. Vägagi erinevad on ka sealsete kinnistute täisehituse protsendid.

Käesolevas töös on planeeringuala kruntimine ette nähtud läbi viia vastavalt GP-osa lehele 4 vormistatud kruntimise I järjekorra skeemile. Viimati kirjeldatud skeemil on esitatud täpsed andmed selle kohta, et 3041 m² suurusest Ojapealse tee L1 kinnistust (POS 01) jääb edaspidi:

- 1185 m² suurune ala uute kruntide POS 03...POS 05 koosseisu;
- 1856 m² suurune ala uue krundi POS 02 koosseisu.

Käesolev töö teeb ettepaneku alljärgneva 4 (nelja) väiksema krundi moodustamiseks:

Krunt POS 02

- | | |
|--|-----------------------------|
| - planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve | tee ja tänava maa (LT) 100% |
| - krundi suurus | 1856 m ² |

Krunt POS 03

- | | |
|--|-------------------------|
| - planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve | üksikelamumaa (EP) 100% |
| - krundi suurus | 3219 m ² |

Niisuguse suurusega krunt saab olema moodustatud Ojapealse tee 1 kinnistu 2074 m² suurusest osast, Ojapealse tee 3 kinnistu 535 m² suurusest osast ja Ojapealse tee L1 kinnistu (POS 01) 610 m² suurusest osast.

Krunt POS 04

- | | |
|--|-------------------------|
| - planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve | üksikelamumaa (EP) 100% |
| - krundi suurus | 1200 m ² |

Niisuguse suurusega krunt saab olema moodustatud Ojapealse tee 3 kinnistu 910 m² suurusest osast ja Ojapealse tee L1 kinnistu (POS 01) 290 m² suurusest osast.

Krunt POS 05

- | | |
|--|-------------------------|
| - planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve | üksikelamumaa (EP) 100% |
| - krundi suurus | 1200 m ² |

Niisuguse suurusega krunt saab olema moodustatud Ojapealse tee 3 kinnistu 915 m² suurusest osast ja Ojapealse tee L1 kinnistu (POS 01) 285 m² suurusest osast.

Seega jäävad kõigi käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 suurused vahemikku, mis on määratletud (soovitatud kinnistu suurusena) kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga.

5.3 Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursete tingimused

Planeeringualal rakendatavate ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimustega saab tutvuda GP-osa lehele 5 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel olevates vastavasisulistest tabelites.

Planeeringualal rakendatavatest ehitusõigustest ja arhitektuursetest tingimustest parema ülevaate saamise huvides on neid seletuskirja peatükkides 5.3.1.1 ja 5.3.1.2 ning 5.3.2.1 ja 5.3.2.2 esitatud tabelites kirjeldatud iga hoone kohta eraldi.

5.3.1 Kavandatud ehitusõigustest üldiselt

Planeeringualale moodustatavad uued krundid POS 03...POS 05 on piisavalt suured ja seetõttu teebki käesolev detailplaneering ettepaneku, et sinna on lisaks planeeritavale üksik- või paariselamule mõistlik püstitada ka mõni alljärgnevalt loetletud väikeehitistest, nagu siseruumita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terrass, kasvuhoone jms. Kõik eelpool viidatud väikeehitised, mis ei ole hooned, võivad asuda ka väljaspool detailplaneeringu põhijoonisega määratud hoonestusalasid. Juhul, kui planeeringualale jäävate uute kruntide POS 03...POS 05 tulevased omanikud soovivad ehitada mõne eelpool kirjeldatud väikeehitistest naaberkruntide piiridele lähemale kui 4,0 m, siis tuleb neil eelnevalt (see tähendab, et juba enne ehitustöödega alustamist) hankida vastavasisuline kirjalik nõusolek nende poolt kavandatava väikeehitise poole jääva naaberkinnistu omanikult (omanikelt). Üht nendest väikeehitistest püstitades peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 tulevased omanikud tagama ise seda, et nende poolt ehitatava väikeehitise haldamine oleks igati kooskõlas Eesti Vabariigis selle väikeehitise püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 03...POS 05 on lubatud suurim hoonete arv 1 (üks).

Kõik planeeringualale moodustatavatele kruntidele POS 03...POS 05 kavandatud hooned (sealhulgas ka kuni 60 m² suurused hooned) loetakse hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna sisse.

Kõikidel planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel (POS 03...POS 05) toimib põhihoonena sinna püstitatav üksik- või paariselamu. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu kruntidel POS 03...POS 05 mitte reguleerida. Moodustatavatel uutel kruntidel POS 03...POS 05 võivad edaspidi toimida rajatisena ka mõned käesoleva seletuskirja selle peatüki esimeses lõigus loetletud rajatised.

Kõikidel käesoleva detailplaneeringuga haaratud kruntidel peab haljastuse osakaal olema igal juhul suurem kui 30%.

Kruntidele POS 03...POS 05 uute hoonete püstitamise korral tuleb kas detailplaneeringu arendajal või siis viimati viidatud kruntide tulevastel omanikel hankida eelnevalt vastavasisuliste projektdokumentatsioonide alusel Tori Vallavalitsusest vastavasisulised ehitusload.

5.3.1.1. Uutele kruntidele POS 03...POS 05 kavandatavatest ehitusõigustest

Planeeritava krundi nimi	<i>POS 03...POS 05</i>
Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Planeeritavate kruntide kasutamise põhisihotstarve on üksikelamumaa EP ja selle osakaal nendel kruntidel on 100%</i>
Planeeritav krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Planeeritavate kruntide kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva detailplaneeringuga nendele kruntidele määratud</i>

Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaasjuhtotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	<i>Planeeritavate kruntide kasutamise põhi-juhtotstarbeks on üldplaneering määranud selles piirkonnas väikeelamu maa-ala (EV) Planeeritavate kruntide kasutamise kaasjuhtotstarvet ei ole üldplaneering selles piirkonnas määratlenud</i>
Planeeritava krundi suurus	<i>3219 m² krundil POS 03 1200 m² kruntidel POS 04 ja POS 05</i>
Planeeritavate hoonete (antud juhul vaid üksikute hoonete) lubatud suurim ehitisealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	<i>322 m² ja 10% krundil POS 03 240 m² ja 20% kruntidel POS 04 ja POS 05</i>
Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	<i>Planeeritud maapinnast kuni 9 m, või siis EH2000 süsteemis +16.95...17.05 m krundil POS 03 +17.15...17.25 m krundil POS 04 +17.15...17.25 m krundil POS 05</i>
Planeeritavate kruntide olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemikud (m) ja maapinna keskmised kõrgused (m) (EH2000 süsteemis)	<i>+6.13...8.18 m ja +7.15 m krundil POS 03 +7.95...8.28 m ja +8.12 m krundil POS 04 +8.15...8.45 m ja +8.30 m krundil POS 05</i>
Planeeritavate kruntide olemasoleva maapinna absoluutkõrgused (EH2000 süsteemis) sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	<i>+7.95...8.05 m krundil POS 03 +8.15...8.25 m krundil POS 04 +8.15...8.25 m krundil POS 05</i>
Planeeritavatel kruntidel kehtivad piirangud	<i>Kõigi planeeritavate kruntide loodepoolsete krundipiiride läheduses tähendab piirangut: - Elering OÜ poolt hallatavate kõrgpinge õhuliinide kaitsetsoon L = 2 x 25 m Kõigi planeeritavate kruntide edelapoolsete krundipiiride juures tähendavad piirangut: -Pahkoja 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd ja 100 m laiune piiranguvöönd</i>

5.3.2 Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Veel enne planeeringualale uute hoonete püstitamiseks vajalike ehituslubade taotlemist tuleb kõigi niisuguste hoonete arhitektuursete lahendused ning nende väliseks viimistlemiseks kasutatavate materjalide valik juba eskiisi staadiumis kooskõlastada Tori vallaarhitektiga. Ehitusseadustikus (vt § 27) sätestatu põhjal on Tori Vallavalitsusel õigus planeeringualale püstitatavate uute hoonete eelprojektide koostamise tarvis väljastada (lisaks selles detailplaneeringus sätestatud nõuetele) vajaduse korral ka täiendavaid arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi.

Nii planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 03 kavandatud paariselamu kui ka uutele kruntidele POS 04...POS 05 kavandatud üksikelamud on edaspidi ümbritsetud vaid loodepoolset küljest suhteliselt kitsa, Ojapealse tee L1 kinnistule jääva juurdepääsuteega. Samuti jäävad eelpool kirjeldatud kruntide loodepoolsele küljele Elering AS-i poolt hallatavad kõrgpinge õhuliinid L - Pärnu-Jaagupi: (L35114) ja L - Papiniidu: (L35129). Eelnevast lähtuvalt ei olnudki praktilist vajadust teha käesoleva detailplaneeringu mahus uutele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate eluhoonete põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramise tarvis väga konkreetseid ettepanekuid. Küll on selle detailplaneeringu mahus määratud planeeringualal vägagi täpselt piirid sinna püstitatavate uute eluhoonete hoonestusalade tarvis. Viimati kirjeldatud hoonestusalade piiride määramine on vajalik eelkõige seetõttu, et nende hoonestusalade piirides oleks sinna püstitatavate eluhoonete lõplikku asukohta võimalik eelprojektide koostamise käigus vajaduse korral veel mõnevõrra

täpsustada. Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavad eluhooned peavad koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma ehitustööde käigus käesoleva detailplaneeringuga määratletud hoonestusalade piiridesse. Sellest tulenevalt on ka planeeringualale püstitatavate uute eluhoonete hoonestusalade suurused valitud mõnevõrra suurematena kui detailplaneeringute koostamise käigus nende hoonete tarvis määratud ehitistealused pinnad.

Planeeringuala moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate eluhoonete eelprojektide koostamisel peab lisaks Tammiste küla sellele piirkonnale iseloomuliku miljöö, hoonete mahulise paiknemise, liigendatuse ja materjalikasutusega arvestama kindlasti veel asjaoluga, et kõik tavaliselt abihoonesse kavandatavad abiruumid peavad nende hoonete puhul leidma koha põhihoonetena toimivate eluhoonete mahus.

Tammiste küla selles piirkonnas kujunevas elamukvartalis võib kohata üksikelamuid, millede välisseinte viimistlemiseks on kasutatud kas pritskrohvi, tellisvoodrit või siis horisontaalset laudvoodrit. Seal välja kujunenud tavade kohaselt on eluhoonete väline viimistlemine toimunud siiski vaid valdavalt üht kattematerjali kasutades. Sellesse piirkonda püstitatavate eluhoonete välisel viimistlemisel ei ole aga lubatud kasutada kõikvõimalike imiteerivaid kattematerjale.

Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised võib leida arhitektuursete jooniste seast.

5.3.2.1. Uutele kruntidele POS 03...POS 05 kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest

Krundi aadress	POS 03...POS 05
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Krundil POS 03 490 m ² Krundil POS 04 353 m ² Krundil POS 05 353 m ²
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks) põhihoone
Lubatud suurim abihoonete (sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hoonete) arv krundil	0 (null) abihoonet
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	<i>Krundisiseselt vähemalt</i> 4 parkimiskohta Krunt POS 03 2 parkimiskohta Krunt POS 04 2 parkimiskohta Krunt POS 05
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	Kõigil neile kruntidele püstitatavatel eluhoonetel 1 (üks) maapealne korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Kõigil neile kruntidele püstitatavatel eluhoonetel 0 (null) maa-alust korrust
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	Kõigil neile kruntidele püstitatavatel eluhoonetel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...40 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Kõigil neile kruntidele püstitavatel eluhoonetel peab hoone põhimahu katuseharja suund olema paralleelne Ojapealse tee L1 kinnistule rajatava juurdepääsutee telgjoonega ning katuse kattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka plekk

Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	Kõigil neile kruntidele püstitatavatel eluhoonetel võib fassaadide viimistlusmaterjaliks olla nii pritskrohv kui ka horisontaalne laudvooderdus
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	Kõigil neile kruntidele püstitatavatel eluhoonetel võivad avatäited olla kas puidust, plastist või metallist
Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Tänaväärsetele krundipiiridele võib rajada piirdeaia, mille kõrgus on 1,2...1,6 m. Soovi korral võib selle piirdeaia siseküljele istutada ka sobiliku kõrgusega heki. Uus piirdeaed on soovitatav igal juhul ehitada puidust, sarnaselt enamike planeeringuala ümbruses levinud piirete tüüpidega, kusjuures uue piirdeaia lõpliku läbipaistvuse protsendi määrab neile kruntidele püstitatavate eluhoonete eelprojekte koostavad spetsialistid.
Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 (EH2000 süsteemis) valik	+8.25...8.35 m Krundil POS 03 +8.45...8.55 m Krundil POS 04 +8.45...8.55 m Krundil POS 05

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeringualale haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide kavandamisel on ülimalt tähtis, et konkreetsele piirkonnale iseloomulik haljastus vajab alati kas säilitamist või siis taastamist. Haljastuse liigi valikul tuleb aga lähtuda igas konkreetses piirkonnas juba väljakujunenud traditsioonidest.

Planeeringualale moodustatavatele kruntidele uue tarbeaia ja haljastuse rajamisel tuleb kasutada ainult käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala ümbritsevale alale traditsioonilisi puu- ja põõsaliike. Igal juhul on vaja kaaluda, kas seal on ikka õige kavandada moodsa vormi ja lakoonilise haljastusega (näiteks muru koos koonusekujuliseks pügatud elupuudega) aedasad.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirides väärtuslikku olemasolevat kõrg-haljastust praktiliselt ei esine.

Kõigi planeeringualale moodustatavate uute kruntide haljastuse ja heakorrastuse lahendused koos nendele maaüksustele sobivate väikevormide valikuga kuuluvad täpsustamisele planeeringualale püstitatavate uute eluhoonete eelprojektide koostamise käigus.

Planeeringuala piiridesse jäävad antud juhul ainult sellised maaüksused, mille krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses üksikelumumaa (EP) ning hea ehitustava kohaselt ei ole niisugustel kinnistutel haljastuse osakaal väiksem kui 30%. Seega peab uuel krundil POS 03 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 3219 = 966 \text{ m}^2$, kuid moodustatavatel uutel kruntidel POS 04 ning POS 05 vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$. Võrreldes viimati esitatud haljasalade suurustega on kõikidel uutel kruntidel tegelikkuses kujunevad haljasalad aga veelgi suuremad, sest kõikidele planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 05 rajatavate kõvakattega pindade suurused saavad sinna rajatavatest haljasaladest olema igal juhul oluliselt väiksemad.

Planeeringualale püstitatavate uute eluhoonete eelprojektides tuleb üksikasjalike vertikaalplaneerimise skeemide koostamisel lähtuda planeeringualaga külgnevale Ojapealse tee L1 kinnistule planeeritava juurdepääsutee kattekihi kõrgusmärkidest. Edaspidi koostatavad vertikaal-

planeerimise skeemid peavad aga igal juhul tagama, et planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele kogunev sademevesi ei valguks mingil juhul vabalt sealt naaberkinnistutele või vastupidi.

Planeeringualale moodustatavatele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate eluhoonete suhteliste kõrgustega ± 0.00 on võimalik tutvuda ka käesoleva seletuskirja peatükis 5.3.2.1. olevas tabelis.

Kõigi planeeringualale jäävate eluhoonete suhtelise kõrguse valiku puhul on arvestatud asjaoluga, et sellisel juhul ei jää mitte ühegi planeeringualale püstitatava eluhoone sokli kõrgus edaspidi mitte kusagil väiksemaks kui 30 cm. Niisugune valik tähendab veel sedagi, et siis ei pea olemasoleva maapinna kõrgust planeeringualale püstitatava eluhoone vahetus ümbruses tõstma ega madalamaks koorima.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetus ümbruses ei ole seni naaberkinnistute piiridele piirdeaedaid ehitatud. Pisut kaugemale jäävatel krundipiiridel on enamasti piirdeaedaid selles elamukvartalis ehitatud puidust. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku ehitada planeeringualale moodustatavate uute kruntide piiridele niisugused puidust piirdeaedaid, mille kõrgus jääb vahemikku $H = 1,2 \dots 1,6$ m. Igal juhul on õige, kui kinnistute vahelistele krundipiiridele ehitatava piirdeaia konstruktsioon ja kõrgus saaks juba enne ehitustöödega alustamist naaberkinnistute omanike vahel eelnevalt kokku lepitud. Piirdeaedade projekteerimisel on kindlasti mõistlik järgida planeeringualale moodustatavate uute kruntide lähedusse juba varem ehitatud puidust piirdeaedade juures kasutatud traditsioonilisi kujundusvõtteid. Eelnevalt kirjutatu põhjal on õige kui planeeringualale püstitatavate eluhoonete eelprojektid sisaldavad ka krundipiiridele kavandatavate puidust piirdeaedade ning väravate täpseid kujundusi.

5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Tori valla tänavavõrgu ning liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel peab üldjuhul juhinduma Eesti Vabariigi Projekteerimisnormide EPN 17 "Linnatänavad" osast 7.

Planeeringualale edaspidi ligipääsu tagav juurdepääsutee jõuab kirdepoolses otsas Oblika tänavale ja edelapoolses otsas Lepa tee. Nii Oblika tänav kui ka Lepa tee liikluskorraldus on juba paljude aastate jooksul olnud Tammiste küla elanike jaoks igati meelepärane. Seetõttu ei olnud käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus vähimatki vajadust tegeleda kas Oblika tänav kinnistul või siis Lepa teel väljaehitatud tänavalõigu liikluse rahustamiseks rakendatavate lisameetmete välja töötamisega.

Kõigi planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 parkimisvajadused tuleb lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimismormatiivide kohaselt. Eelviidatud dokumendis sätestatud nõuete järgi peab üksikalamumaa (EP) sihtotstarbega uuel krundil POS 03 paikneva paariselamu juures olema võimalus parkida vähemalt neljal sõiduautil ning uutel kruntidel POS 04 ja POS 05 paiknevate üksikalamute juures vähemalt kahel sõiduautil. Seejuures on oluline, et Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatu kohaselt peavad kõik sellised parklad, kus on võimalus üheaegselt parkida kuni 10 sõiduautil, asuma naaberkinnistul olevate elamute akendest vähemalt 8 m kaugusel.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on igati kinni peetud ka Tori vallas levinud heast tavast, mille kohaselt on sõidukite parkimine lahendatud vaid oma krundi piirides ning seetõttu ei olegi sõidukite parkimiseks ette nähtud kasutada käesoleva tööga haaratud planeeringualaga külgneval Ojapealse tee L1 kinnistule lähiajal rajatavat juurdepääsuteed.

Planeeringualale kavandatud uuele krundile POS 02 ei ole planeeritud päästetehnika tarvis nõutava suurusega ümberpööramise kohta, kuna kõik päästetöödega seotud masinad pääsevad vajaduse korral manööverduste tegemiseks sealt kas Oblika tänavale või siis Lepa tee.

Käesoleva tööga planeeritud tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krundi laius on kruntide POS 03...POS 05 vahetus läheduses muutuv, kuid sinna rajatava juurdepääsutee laius on 5,5 m. Detailplaneeringu põhijoonisel on antud nii transpordimaa sihtotstarbega krundi kui ka sinna kavandatud juurdepääsutee laiused.

Planeeringualale jäävat juurdepääsuteed hakkavad kasutama ka päästetehnika ja prügiveo autod ning seetõttu peabki see juurdepääsutee olema igal juhul tolmuva kattega ning selle juurdepääsutee kandevõime ei tohi olla väiksem kui 12T.

Planeeringualale kavandatud liiklusskeemiga saab soovi korral tutvuda GP-osa lehele 5 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised

5.6.1. Sanitaartehnilised välisvõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeevarustuse lahendus

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad valla ühisveevärgi magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Ojapealse tee L2 kinnistul. Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavatest uutest kruntidest ei ole mitte ükski seni veel Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva valla ühisveevärgi magistraalorustikuga ühendatud. Seetõttu teebki käesolev detailplaneering nüüd ettepaneku pikendada Ojapealse tee L2 kinnistul paiknevat valla ühisveevärgi magistraalorustikku kuni käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavate uute kruntideni POS 03...POS 05. Käesoleva tööga on valitud ka põhimõttelised asukohad viimati mainitud uute kruntide veevarustuse liitumispunktile. Moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 veevarustuse tehnilised lahendused saavad aga planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui nii Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistutele planeeritava valla ühisveevärgi magistraalorustiku kui ka uute kruntide POS 03...POS 05 veesisendite krundiväliste lõikude asukohtadele saavad eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 veesisenditele monteeritavad maakraanid aitavad edaspidi täpsustada nende uute kruntide veesisendite omandisuhteid. Kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate uute eluhoonete haldamiseks vajalike veesisendite krundisisesed lõigud võib kogu pikkuses rajada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud uute eluhoonete veesisendite läbimõõdud täpsustamisele nende hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil selguvad planeeringualale moodustatavatele kruntidele POS 03...POS 05 püstitavate uute eluhoonete arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Planeeringualale moodustatavate kruntide POS 03...POS 05 tarvis olmevee saamiseks Ojapealse tee L2 kinnistul paiknevast valla ühisveevärgi magistraalorustikust peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende uute kruntide tulevased omanikud esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulised taotlused.

Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva ning Pärnu Vesi AS-i poolt hallatava valla ühisveevärgi magistraalorustiku läbimõõt on De110 ja sellele veetorustikule on monteeritud ka üks tuletõrje hüdrant. Kui suure koguse vett on võimalik vajaduse korral sellest hüdrandist tulekahjude kustutamiseks hankida, sai selgeks niisuguste täiendavalt läbi viidud kontrollmõõdistuste käigus, mis tehti Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva valla ühisveevärgi magistraalorustiku kasutusloa saamiseks.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Ojapealse tee L2 kinnistul. Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavatest uutest kruntidest ei ole mitte ükski seni veel Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga ühendatud. Seetõttu teebki käesolev detailplaneering nüüd ettepaneku pikendada Ojapealse tee L2 kinnistul paiknevat valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku kuni käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavate kruntideni POS 03...POS 05. Käesoleva tööga on valitud ka põhimõttelised asukohad viimati mainitud uute kruntide reoveekanaliseerimise liitumispunktidele. Moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 veekanaliseerimise tehnilised lahendused saavad aga planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui nii Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistutele planeeritava valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustiku kui ka uute kruntide POS 03...POS 05 reoveeväljundite krundiväliste lõikude asukohtadele saavad eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 reovee kanaliseerimise liitumispunktid aitavad edaspidi täpsustada nende uute kruntide reoveeväljundite omandisuhteid. Kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate uute eluhoonete haldamiseks vajalike reoveeväljundite krundisisesed lõigud võib kogu pikkuses rajada reovee plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud uute eluhoonete reoveeväljundite läbimõõdud täpsustamisele nende hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil selguvad planeeringualale moodustatavatele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate uute eluhoonetest kanaliseeritava reovee arvutuslikud kogused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Planeeringualale moodustatavatelt kruntidelt POS 03...POS 05 reovee ära juhtimiseks Ojapealse tee L2 kinnistul paiknevasse valla ühisveevärgi magistraalorustikku peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende uute kruntide tulevased omanikud esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulised taotlused.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Tori valla sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole Tammiste küla selles piirkonnas seni veel välja ehitatud, kuid näiteks Ojapealse tee L2 kinnistuga külgnevatelt kinnistutelt on sinna kogunev sademevesi juhitud täiendavalt paigaldatud sademeveetorustiku abil viimati mainitud kinnistul asuvasse kraavi.

Käesolev töö teeb ettepaneku, et ka uutele kruntidele POS 03...POS 05 kogunev sademevesi saab edaspidi läbi täiendavalt paigaldatavate sademevee torustike juhitud Ojapealse tee L1 kinnistul asuvasse kraavi.

Uute kruntide POS 03...POS 05 vertikaalplaneerimise skeemide koostamisel tuleb aga väga rangelt juhendada põhimõttest, et nendele maaüksustele kogunev sademevesi ei saaks üheski kohas valguda vabalt üle naaberkiinnistute piiride.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Tammiste küla selles piirkonnas, mis jääb käesoleva detailplaneeringuga seotud planeeringuala lähedusse, ei ole valla kaugkütte ja valla ühisgaasivärgi magistraalorustikke seni veel välja ehitatud.

Eelnevast lähtuvalt tulebki planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 07 soojavarustus lahendada lokaalselt. Hea ehitustava kohaselt täpsustub selleks kõige paremini sobivate soojavarustuse süsteemide valik eelpool viidatud kruntidele püstitatavate eluhoonete eelprojektide koostamise käigus.

5.6.2. Elektrotehnilised välisvõrgud

5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Lähim Elektrilevi OÜ poolt hallatav 0,4 kV maakaabelliin paikneb käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirkonnas Ojapealse tee L2 kinnistul. Viimati viidatud 0,4 kV maakaabelliin saab alguse Oblika tänava kinnistule paigaldatud ja Elektrilevi OÜ poolt hallatavast maapealsest jaotuskilbist 48071 JK. Eelpool kirjeldatud 0,4 kV maakaabelliinile on hiljuti monteeritud kuue kinnistu tarvis eraldi asukohtadesse kolm elektrivarustuse liitumiskilpi LK188992, LK 215563 ja LK194557.

Ojapealse tee L1 kinnistule moodustatavate uute kruntide elektrivarustuse tagamise tarvis on Elektrilevi OÜ 26. juunil 2025. a. väljastanud tehnilised tingimused nr 499364. Selles dokumendis on sätestatud, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uute kruntide elektrivarustuse tagamiseks tuleb kõigepealt Ojapealse tee L2 kinnistul paikneva liitumiskilbi LK 194557 kõrvale paigaldada täiendavalt maapinnale üks uus sokliga 0,4 kV jaotuskilp. Seejärel on aga vaja alates sellest, viimati kirjeldatud 0,4 kV jaotuskilbist kuni käesoleva detailplaneeringuga kavandatud kruntideni POS 03...POS 05 rajada uus 0,4 kV maakaabelliin ning paigaldada nii kruntide POS 04 ja POS 05 kui ka krundi POS 03 vahetus läheduses maapinnale kahekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Viimati kirjeldatud liitumiskilpide liitumisjuhtmestiku klemmid hakkavad edaspidi toimima ühtlasi ka uute kruntide POS 03...POS 05 elektrivarustuse liitumispunktina. Neid maapealseid liitumiskilpe on Ojapealse tee L1 kinnistul mugav teenindada ja seal on ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 tulevastel omanikel kerge fikseerida oma arvesti näitused. Detailplaneeringu arendaja on valinud kruntide POS 04...POS 05 elektripaigaldiste peakaitsete prognoositavaks suuruseks 3 x 30 A ja ka krundile POS 03 rajatava korterelamu mõlema korteri elektripaigaldise peakaitse prognoositavaks suuruseks 3 x 30 A. Eelviidatud sokliga liitumiskilbid aitavad elektrivarustuse liitumispunktideni täpsustada ka planeeringualale moodustatavate kruntide POS 03...POS 05 elektrivarustuse liitumiskiirte omandisuhteid. Hea tava kohaselt on kruntide POS 03...POS 05 elektrivarustuse liitumispunktid planeeritud väljaspoole nende kruntide piire.

Planeeringualale moodustatavate kruntide POS 03...POS 03 maakaabelliinidena rajatavate elektrivarustuse liitumiskiirte kaablite margid kuuluvad täpsustamisele eelmainitud kruntidele jäävate eluhoonete eelprojektide koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selgub ka nende eluhoonete lõplik elektrienergia vajadus.

Moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 elektrivarustuse tehnilised lahendused saavad aga planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui nii Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistutele planeeritava 0,4 kV maakaabelliini kui ka kruntide POS 03...POS 05 liitumiskilpide asukohtadele saavad eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 tarvis elektrienergia saamiseks (Ojapealse tee L1 kinnistul paigaldatavatest sokliga kahekohalistest liitumiskilpidest) peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Tori valla majandusosakonna poolt hallatavat tänavavalgustuse toiteliini ei ole käesoleva tööga haaratud planeeringualale jääval Ojapealse tee L1 kinnistul seni veel välja ehitatud.

Küll on Bremerseite IB OÜ Ojapealse tee L2 kinnistule juba varem koostanud töö nr 2115 mahus sellele kinnistule rajatava juurdepääsutee lähedusse tänavavalgustuse põhiprojekti ja see ootab jätkuvalt lähiajal ellu viimist.

Detailplaneeringu arendaja poolt saadud info põhjal on Ojapealse tee L2 kinnistule projekteeritud tänavavalgustuse toiteliini võimalik eraldi koostatava põhiprojekti abil suhteliselt lihtne edaspidi pikendada ka Ojapealse tee L1 kinnistule planeeritud uute kruntideni POS 03...POS 05.

Moodustatavale uuele krundile POS 02 kavandatud tänavavalgustuse toiteliini tehniline lahendus saab aga planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui nii Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistutele planeeritava tänavavalgustuse toiteliini asukohale saab eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi ala.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Ojapealse tee L2 kinnistuga külgnevate kinnistute sidevarustuse tehniliste lahenduste planeerimise tarvis on Telia Eesti AS juba 05. mail 2023. a. väljastanud vastavasisulised telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37895924. Selles dokumendis sätestatud tingimuste kohaselt ei ole aga Telia Eesti AS-i poolt hallatavat sidevõrku seal veel välja ehitatud. Eelnevast lähtuvalt ei saa Telia Eesti AS-i poolt hallatav sidevõrk olla välja ehitatud ka käesoleva detailplaneeringuga seotud planeeringualale jääval Ojapealse tee L1 kinnistul.

Ojapealse tee L1 kinnistule moodustatavate uute kruntide sidevarustuse tagamise tarvis on Telia Eesti AS 19. juunil 2025. a. väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39716835. Selles dokumendis on sätestatud, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uute kruntide sidevarustuse tagamiseks tuleb ikkagi kõigepealt valmis ehitada juba varem Ojapealse tee L2 kinnistule planeeritud niisugune sidekaablite kanalisatsioonitorustik, mis peab alguse saama 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres kulgevast sidekaablite kaitsetorust läbimõõduga 100 mm.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale jäävate uute kruntide POS 03...POS 05 sidevarustuse tagamiseks tuleb eelpool kirjeldatud sidekaablite kanalisatsiooni lihtsalt pikendada nii, et sellega seotud tehnilised lahendused oleksid kõik kooskõlas telekommunikatsioonialastes tehnilistes tingimustes nr 39716835 sätestatud nõuetega.

Uute kruntide POS 03...POS 05 sidevarustuse tehnilised lahendused saavad planeeringualal aga realiseeruda ainult siis, kui nii Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistutele planeeritava sidekaabelliini asukohale saab eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi ala.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 sidevarustuse tagamise tarvis (Ojapealse tee L1 kinnistul välja ehitatavatest sidevarustuse liitumispunktidest) peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Telia Eesti AS-ile vastavasisulised taotlused.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale moodustatavatele kruntidele püstitatavate uute eluhoonete puhul on käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtutud Eesti Vabariigi siseministri poolt 18. veebruaril 2021. a. kehtestatud määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Seejuures määratleb eelmainitud dokumendi § 6 veevõtukoha kauguse ehitisest ja asukoha ning § 7 täpsed nõuded veevooluhulgale veevõtukohas.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel on väga suur tähtsus sellel, et planeeringualal saaks tuletõrje veevarustus igal juhul välja ehitatud. Sellise asustustihedusega Tammiste küla piirkonnas on ühes sekundis vajalikuks arvutuslikuks veekoguseks vähemalt 10 liitrit. Eelpool kirjeldatud arvutuslik veekogus peab olema planeeringualal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul.

On oluline, et päästeteenistuse töötajad saaksid edaspidi võimaliku tulekahju korral takistamatult kasutada planeeringualale püstitatavate uute hoonete evakuatsioonipääsusid.

Planeeringualale püstitatavate eluhoonete hoonestusalade valikul on jälgitud, et nende tulevaste eluhoonete kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks edaspidi kindlasti suurem kui 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest kindlasti suurem kui 4 m.

Käesoleva detailplaneeringu mahus välja töötatud tuletõrjevee tagamise tehnilisest lahendusest on võimalik saada küllaltki täpne ülevaade ka TV-osa lehele 2 vormistatud tehnoorkude jooniselt ning käesoleva seletuskirja peatüki 5.6.1.1. viimasest lõigust.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev piirkond asub Tori valla Tammiste külas niisuguses kohas, kus turvaline elukeskkond on juba aastate jooksul välja kujunenud ja seda vaatamata asjaolule, et kõikidele planeeringualaga külgnevatele tänavatele ei ole veel rajatud tänavavalgustust ja kõikidele krundi-piiridele ei ole selles piirkonnas välja ehitatud ka piirdeaedaid. Eelnevalt lähtudes ei tee käesolev detailplaneering ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale jäävatel uutel kruntidel POS 03...POS 05 tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Tori vallas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Neid ei lisandu sinna ka pärast Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu realiseerumist. Eelnevalt lähtuvalt ei ole Tori Valla-valitsus andnud (koos Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu algatamise otsusega) sellist korraldust, mis sätestaks, et Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu koostamine eeldaks ka strateegilise keskkonnamõtjude hindamise algatamist

Planeerimisel, elamualade korrastamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb aga olemasolevat kõrg-haljastust käsitleda alati võrdväärseks muudele keskkonna tehnilikele elementidele (hoonetele, teedele ning tehnoorkudele). Sellise nägemuse realiseerimiseks peab hoonestuse kas kõrg-haljastuse või mõne muu väärtusliku haljastuse naabrusesse rajamisel kasutama ehitus- ja kaevetööde käigus taimestiku koosluse ja puude kaitseks ajutisi piirdeaedu ning väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme. Samuti on niisugustel juhtudel soovitatav vältida taimestiku ja puude vigastamist mõnel muul viisil.

5.10. Piirangud

A. Servituudi alad

A.1. Kehtivad servituudi alad

Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute piirkonnas toimivad juba kitsendustena kas alljärgnevad rajatised või siis piiranguvööndid:

- Elering AS-i poolt hallatavad kõrgepinge õhuliinid L - Pärnu-Jaagupi: (L35114) ning L - Papiniidu: (L35129), mis on selles lõigus monteeritud ühistele betoonmastidele. Nende kõrgepinge õhuliinide kaitsetsooni laiuks on, mõlemal pool seda rajatist, $L = 25,0$ m. Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistule planeeritud ehitustöid tegema hakkavad ettevõtjad peab seejuures teadma, et eelviidatud kõrgepinge õhuliinide all on üle 4,5 m kõrguste mehhanismidega töötamine ilma seda õhuliini haldava omaniku loata kategooriliselt keelatud;

- Pahkoja valgala (see on praktiliselt võrdne Tammiste paisu 9,3 km² suuruse valgala) suurusest tulenev 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd ja 100 m laiune piiranguvöönd.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

- uutel krundidel POS 03...POS 05 tekkivad Ojapealse tee L2 ja Ojapealse tee L1 kinnistule rajatavate tehnovõrkude asukohtadele seatavatest servituudi aladest täiendavad kitsendused;

- käesolev detailplaneering teeb ettepaneku seda täiendavalt ka 385 m² suurune servituudi ala uuele moodustatavale krundile POS 02 juba varem kaevatud kraavi asukohale.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhinduda vastavasisulistest Eesti Vabariigi Standardites sätestatud nõuetest.

C. Teede kaitsevööndid

Tori valla teedele ei ole kaitsevööndeid määratud.

D. Geodeetilised märgid

Planeeringuala läheduses geodeetilisi märke ei paikne.

E. Looduskaitse ja kallasrajad

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala läbib Pahkoja.

F. Muinsuskaitse

Planeeringuala ei paikne muinsuskaitsealal ning selle vahetusse lähedusse ei jää ka mälestisi või nendega seotud kaitsevööndeid.

G. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Planeeringualale miljööväärtuslikke hoonestusalasid ei jää.

H. Üldplaneeringukohased piirangud

Tori valla Sauga osavalla (varem Sauga valla) üldplaneering ei ole üldjuhul sellele piirkonnale, kus käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala paikneb, mingeid piiranguid ega ka kitsendusi määranud.

5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult tervikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätetega. Lubamatu on detailplaneeringu realiseerimise käigus teha niisuguseid toiminguid, mis võivad hiljem takistada sinna kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Detailplaneeringu arendaja või siis planeeringualale moodustatavate uute kruntide omanikud peavad kindlasti veel enne ehitusprojektide koostamisega alustamist ja ehituslubade taotlemist endale täpselt selgeks tegema, milliseid toiminguid on neil seoses detailplaneeringu realiseerimisega vaja teha.

5.11.1. Üldiselt

Pärast Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneeringu kehtestamist on selle arendaja esmaseks ülesandeks planeeringualale kavandatavate uute kruntide (POS 02...POS 05) moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimise korraldamine.

Detailplaneeringu arendajal või planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 05 omanikel on vaja oma maaüksustele täiendavalt püstitatavate uute eluhoonete edaspidiseks haldamiseks ehitada oma kruntidele juurdepääsuteed ning rajada sinna ka uusi tehnovõrkusid, nagu näiteks veesisendid, reoveeväljundid ja madalpinge maakaabelliinidena toimivad elektrivarustuse liitumisliinid.

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehniliste lahenduste alusel ei ole aga Tori Vallavalitsusel mitte ühtegi kohustust ehitada käesoleva tööga haaratud planeeringualale jäävate hoonete edaspidiseks haldamiseks ei avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja nendega seotud rajatise ega ka haljastust, välisvalgustust või muid sarnaseid tehnilisi rajatiseid.

Ojapealse tee 1 ja Ojapealse tee 3 kinnistute detailplaneering on mõistlik ellu viia ühes etapis.

5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 03...POS 05

Detailplaneeringu arendaja või nende kruntide tulevased omanikud peavad kõikide nende kruntide piiridesse täiendavalt püstitatavate eluhoonete ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohased eelprojektid.

Uutele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate eluhoonete tulevased omanikud peavad mitmete, selles piirkonnas tehnovõrke omavate firmadega (näiteks Pärnu Vesi AS-iga, Elektrilevi OÜ-ga ja Telia Eesti AS-iga) sõlmima täiendavad liitumislepingud.

Uutele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate eluhoonete eelprojektide valmimise järel peavad nende kruntide tulevased omanikud taotlema Tori Vallavalitsusest veel kõigi eelviidatud eluhoonete ehitustööde korraldamise tarvis ehitusload. Pärast vastavasisuliste ehituslubade väljastamist ning ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast uutele kruntidele POS 03...POS 05 püstitatavate eluhoonete püstitamist peavad nende kruntide tulevased omanikud taotlema Tori Vallavalitsusest veel ka nende eluhoonete igapäevaseks haldamiseks vajalikud kasutusload.