



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr: 2021015

Töö Tellija: Andre Marfin

**TORI VALLA TAMMISTE KÜLA OJAPEALSE TEE 5,
OJAPEALSE TEE 7, OJAPEALSE TEE 9 JA
ARUKASE TEE//OJAPEALSE TEE KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Majandustegevuse registrite nr:

EP10867800-0001 ja EL10867800-0001

Aadress:

Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu linn, Pärnu linn

Projektijuht ja
vastutav spetsialist:

A. VAINULA
/Allkirjastatud digitaalselt/

Ojapealse tee 5 ja Ojapealse tee 7 kinnistute ühis-
omanik, Ojapealse tee 9 kinnistu 1/2 suuruse kaas-
omandi ühisomanik ning Arukase tee//Ojapealse
tee kinnistu ühisomanike M. OJASALU ja
L. OJASALU volitatud esindaja:

A. MARFIN
/Allkirjastatud digitaalselt/

Ojapealse tee 5 ja Ojapealse tee 7 kinnistute ühis-
omanik ning Ojapealse tee 9 kinnistu 1/2 suuruse
kaasomandi ühisomanik:

H. MARFIN
/Allkirjastatud digitaalselt/

Ojapealse tee 9 kinnistu 1/4 kaasomandi omanik:

M. KIRKMANN
/Allkirjastatud digitaalselt/

Ojapealse tee 9 kinnistu 1/4 kaasomandi omanik:

R. KANGRO
/Allkirjastatud digitaalselt/

**TORI VALLA TAMMISTE KÜLA OJAPEALSE TEE 5, OJAPEALSE TEE 7,
OJAPEALSE TEE 9 JA ARUKASE TEE//OJAPEALSE TEE KINNISTUTE
DETAILPLANEERINGU**

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 5
3. Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	lk 6
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 6
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid	lk 6
3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.1. Ojapealse tee 5 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.2. Ojapealse tee 7 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.3. Ojapealse tee 9 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.4. Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 8
3.4. Planeeringuala haljastus	lk 8
3.5. Planeeringuala tehnovõrgud	lk 8
4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 9
5. Detailplaneeringuga kavandatav	lk 10
5.1. Üldplaneeringu kohasus	lk 10
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 10
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 12
5.3.1. Kavandatud ehitusõigustest üldiselt	lk 12
5.3.1.1. Uutel kruntidel POS 03...POS 07 kavandatud ehitusõigused	lk 13
5.3.1.2. Uuel krundil POS 08 kavandatud ehitusõigused	lk 14
5.3.2. Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt	lk 14
5.3.2.1. Uutel kruntidel POS 03...POS 07 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 15
5.3.2.2. Uuel krundil POS 08 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 16
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 17
5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 18
5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised	lk 19
5.6.1. Sanitaartehtnilised välisvõrgud	lk 19
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus	lk 19
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 20
5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 20
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 20
5.6.2. Elektrotehtnilised välisvõrgud	lk 21
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 21
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 21
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 21
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 22
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 22
5.9. Keskkonnatingimused	lk 22
5.10. Piirangud	lk 23
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 24
5.11.1. Üldiselt	lk 24
5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 03...POS 07	lk 25
5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 08	lk 25

B. JOONISED

I LINNAEHTUSLIK 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 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Selle detailplaneeringuga haaratud planeeringuala, mille piiridesse jäävad Ojapealse tee 5 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1831), Ojapealse tee 7 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1832), Ojapealse tee 9 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1833) ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1841), asub Tori vallas Tammiste külas ning kõik eelpool nimetatud maaüksused on ümbritsetud mitmete eraomandis olevate kinnistutega ja ühe Tori valla omandis oleva kinnistuga.

Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneering on algatatud kahes etapis. Esimeses etapis algatati 31. märtsil 2021. a. Tori Vallavalitsuse korraldusega nr 213 Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee//Ojapealse tee kinnistute detailplaneering. Teises etapis algatati aga 28. juulil 2021. a. Tori Vallavalitsuse korraldusega nr 527 Ojapealse tee 5 kinnistu detailplaneering. Tori Vallavalitsus muid lähtematerjale (peale eelpool viidatud Tori Vallavalitsuse korralduste nr 213 ja 527) Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Selle detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omanike, Tori Vallavalitsuse ja kõigi üheteistkümnega naaberkinnisasja 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 tulenevalt 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 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu koostamise alustamisel on kasutatud Kirjanurk OÜ poolt 21. mail 2021. a. töö nr 4504G mahus väljastatud L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 7 ning Ojapealse tee 9 kinnistute ja nende lähiümbruse geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500. Seoses kõne all oleva detailplaneeringu tehnovõrkude osa planeerimisega tekkis aga vajadus eelpool kirjeldatud geodeedilist alusplaani oluliselt suurendada ning selleks on kasutatud Kirjanurk OÜ poolt 13. juunil 2023. a. töö nr 10313G mahus väljastatud L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis Tori valla Tammiste küla Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule suunduvate sidekaablite torustike geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500.

Kirjanurk OÜ poolt 21. mail 2021. a. töö nr 4504G mahus väljastatud L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 7 ning Ojapealse tee 9 kinnistute ja nende lähiümbruse geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500 on mõnevõrra täiustatud ka allpool esitatud:

- Kirjanurk OÜ poolt 04. novembril 2022. a. töö nr 3473T mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu vee- ja reovee magistraaltorustike teostusjooniste (mõõtkavas M 1:500) põhjal;
- Kirjanurk OÜ poolt 09. detsembril 2021. a. töö nr 7076T mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 9 kinnistu elektrivarustusega seotud elektripaigaldise teostusjooniste (mõõtkavas M 1:500) põhjal;

- Kirjanurk OÜ poolt 28. märtsil 2022. a. töö nr 7487T mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 5 kinnistu elektrivarustusega seotud elektripaigaldise teostusjooniste (möötkavas M 1:500) põhjal;
- Kirjanurk OÜ poolt 06. detsembril 2022. a. töö nr 9290T mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 7 kinnistu elektrivarustusega seotud elektripaigaldise teostusjooniste (möötkavas M 1:500) põhjal;
- Bremerseite IB OÜ poolt 20. juulil 2022. a. töö nr 2115 mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu osalise tänavavalgustuse põhiprojekti EL-osa lehele 01 vormistatud tänavavalgustuse toiteliini asendiplaani (möötkavas M 1:500) põhjal;

Kõik Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse.

Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- kehtivale Planeerimisseadusele;
- kehtivale Ehitusseadustikule;
- Eesti Vabariigi Projekterimisnormidele 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. Linna- planeerimine;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS: Osa 7 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamist projekteerimise ja ehitamise käigus;
- tolleaegse Sauga Vallavolikogu poolt 05. detsembril 2016. a. vastuvõetud otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla kehtivale üldplaneeringule;
- ja muudele asjasse puutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

2. Detailplaneeringu ülesanded

Eesti Vabariigis on kõik detailplaneeringute koostamisega seotud ülesanded sätestatud kehtivas Planeerimisseaduses (vt § 126). Tori Vallavalitsuse poolt 31. märtsil 2021. a. antud korralduse nr 213 ja 28. juulil 2021. a. antud korralduse nr 527 kohaselt on Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee//Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu koostamise põhiülesandeks eelpool viidatud maaüksustele Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala ümber planeerimine. Sellega seotud planeerimistöde käigus on kõige olulisem:

- Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala juhtots- tarbega (EV) alale jäävate Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 kinnistute, millede praegune krundi kasutamise sihtotstarve on 100% ulatuses elamumaa (E), ümber kruntimine kokku kuueks väiksemaks maaüksuseks nii, et kõigi kuue uue moodustatava maaüksuse krundi kasutamise sihtotstarve oleks ka edaspidi kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP);
- kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutele kruntidele sobivaimate ehitusõiguste välja selgitamine;
- kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutel kruntidel rekonstrueeritavate või sinna täiendavalt püstitatavate uute hoonete tarvis arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduste määramine;

- kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutel kruntidel rekonstrueeritavate või sinna täiendavalt püstitatavate uute 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

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala moodustavad 1836 m² suurune Ojapealse tee 5 kinnistu, 1836 m² suurune Ojapealse tee 7 kinnistu, 1894 m² suurune Ojapealse tee 9 ja osa 8396 m² suurusest Arukase tee//Ojapealse tee kinnistust. Kõik need kinnistud asuvad Tammiste külas Oblika tänava ja Lepa tee vahelisel maa-alal.

Planeeringuala asukohast saab täpse ülevaate GP-osa lehele 2 vormistatud situatsiooni skeemilt.

Veel saab käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualal välja kujunenud olukorraga tutvuda:

- eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse lisana 3 paigutatud fotodel (kokku 2 tk);
- GP-osa lehele 3 vormistatud tugijoonisel.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetu kontaktvööndi moodustavad:

- kagu poolt Arukase tee 2, Oblika põik 5, Oblika põik 3, Oblika põik 1 ja Oblika tn 1 kinnistud, millede krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) elamumaa (E);
- kirde poolt Oblika tänava kinnistu, mille krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) transpodimaa (L);
- loode poolt Kummeli tn 17, Kummeli tn 15, Kummeli tn 13, Kummeli tn 11, Kummeli tn 9 ja Kummeli tn 7 kinnistud, millede krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) elamumaa (E);
- edela poolt osa 8396 m² suurusest Arukase tee // Ojapealse tee kinnistust, mille krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) transpodimaa (L);

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

Planeeringuala ümbritseva piirkonna hoonestus on vägagi mitmekesine. Valdav osa sealse piirkonna hoonetest on püstitatud pärast nõukogude aega. Ajaloolisi hooneid planeeringuala vahetus läheduses ei esine.

Tammiste küla selle piirkonna kruntide erineva suuruse tõttu on ka hoonetevahelised 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 5, Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute kontaktvööndis on ka sinna püstitatud üksikelamute ja abihoonete suurused ning sealsete kinnistute täisehituse protsendid küllaltki erinevad. Sellele alale on aga varasemal ajal olnud iseloomulikud just suured krundid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis on varasematel aastatel püstitatud valdavalt madala viilkatusega hooned. Seal olevate hoonete fassaadimaterjalide kasutamise osas on aga pilt 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...45⁰. Selles piirkonnas paiknevate hoonete katusekattematerjaliks on üldjuhul kas katusekivid või siis valtsplekk.

Planeeringualaga külgnevatel naaberkinnistutel (näiteks Oblika tn 1, Oblika põik 3) paiknevad üksikelamud on ehitatud Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute krundipiiridest enam kui 4,0 m kaugusele, mistõttu ei põhjusta need üksikelamud planeeringualale kavandatavatele uutele hoonetele praktiliselt mingeid kitsendusi.

Igapäeva elus on käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis elavate Tammiste küla kodanike jaoks kindlasti üheks kõige olulisemaks mõjuteguriks riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru. Enamik Tammiste küla elanikest kasutab just viimati viidatud riigimaanteed selleks, et sõita oma kodust välja ning ka koju tagasi. Üldjuhul kasutavad Tammiste küla inimesed sellel otstarbel kas isiklike sõiduautosid või siis autobusse. Ühistranspordiga sõitvad kodanikud saavad kasutada autobussipeatusi, mis on juba riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru äärde varem välja ehitatud.

Piirdeaedasad on planeeringuala piirkonnas rajatud krundipiiridele küllaltki palju. Olemasolevad piirdeaed on seal ehitatud tavaliselt puitlappidest nii, et need kinnituvad kas silikaattellistest 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 5 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 26. mail 2022. a. tehtud registriosa nr 19225450 kohaselt on eraomandis oleva 1836 m² suuruse Ojapealse tee 5 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1831) krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa (E). Ojapealse tee 5 kinnistu seni veel hoonestatud ei ole.

Kirjanurk OÜ poolt 21. mail 2021. a. töö nr 4504G mahus väljastatud L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute ja nende lähiümbruse geodeetilist alusplaani (mõõtkavas M 1:500) kohaselt on aga Ojapealse tee 5 kinnistu tegelikuks suuruseks 1837 m².

3.3.2. Ojapealse tee 7 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 26. mail 2022. a. tehtud registriosa nr 17850550 kohaselt on eraomandis oleva 1836 m² suuruse Ojapealse tee 7 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1832) krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa (E). Ojapealse tee 7 kinnistu seni veel hoonestatud ei ole.

3.3.3. Ojapealse tee 9 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 26. mail 2022. a. tehtud registriosa nr 17850650 kohaselt on eraomandis oleva 1894 m² suuruse Ojapealse tee 9 kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1833) krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa (E).

Ojapealse tee 9 kinnistu on juba varem hoonestatud ning käesoleva detailplaneeringu koostamisega alustamisel oli seal ainsa ehitisena kantud Ehitisregistrisse 156 m² suuruse ehitisaluse pinnaga ühekordne üksikelamu (ehitisregistrikoodiga 121348241).

Kirjanurk OÜ poolt 21. mail 2021. a. töö nr 4504G mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute ja nende lähiumbruse L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis geodeetilisel alusplaanel (möötkavas M 1:500) sätestatu põhjal asuvad sellel kinnistul veel eelpool viidatud üksikelamu haldamiseks rajatud veesisendi ja reoveeväljundi krundisisesed lõigud. Viimati mainitud sanitaartechniliste rajatiste krundisiseseid lõike ja ka selle kinnistu elektrivarustust tagava madalpinge maakaabelliini krundisisesest lõiku ei ole aga seni veel Ehitisregistrisse kantud.

3.3.4. Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 28. juunil 2021. a. tehtud registriosa nr 19225550 kohaselt on eraomandis oleva 8396 m² suuruse Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu (katastritunnusega 73001:008:1841 krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L). Eelkirjutatu põhjal ei saa see maaüksus mitte kuidagi olla hoonestatud.

3.4. Planeeringuala haljastus

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides väärtuslikku kõrghaljastust praktiliselt ei esine.

Olemasolev maapind on planeeringuala piirides suhteliselt tasane ning kergesti tajutavaid kaldeid sealsel maapinnal ei esine ja sealse maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) jäävad:

- Ojapealse tee 5 kinnistu piirides vahemikku $H = 7.95 \dots 8.25$ m;
- Ojapealse tee 7 kinnistu piirides vahemikku $H = 8.05 \dots 8.15$ m;
- Ojapealse tee 9 kinnistu piirides vahemikku $H = 8.00 \dots 8.25$ m;
- Arukase tee//Ojapealse tee kinnistu piirides vahemikku $H = 7.95 \dots 8.15$ m.

Oblika tee äärde ja ka Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule on juba varem üks kraav kaevatud. Kui Oblika tee äärse kraavi põhjas jäävad olemasolevad kõrgusmärgid vahemikku $H = 7.04 \dots 7.28$ m, siis Arukase tee // Ojapealse tee äärde jääva kraavi põhjas jäävad olemasolevad kõrgusmärgid vahemikku $H = 7.04 \dots 7.14$ m.

3.5. Planeeringuala olemasolevad tehnovõrgud

Lähimad Sindi Vesi OÜ poolt hallatavad valla ühisveevärgi magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutel. Planeeringualale jäävatest kinnistutest on seni Oblika tänava kinnistul asuva Tori valla ühisveevärgi magistraalorustikuga ühendatud vaid Ojapealse tee 9 kinnistu veesisend. Seejuures ei ole mingil põhjusel seni Ojapealse tee 9 kinnistu tarvis veel sellist maakraani paigaldatud, mis toimiks ka kõne all oleva kinnistu veevarustuse liitumispunktina.

Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul paikneva ja Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevärgi magistraalorustiku läbimõõt on De110 ning sellest tulenevalt on sealt vajaduse korral võimalik hankida ka niisuguses koguses vett, millest piisab vajaduse korral planeeringualale jäävatel uutel krundidel tulekahjude kustutamiseks.

Lähimad Sindi Vesi OÜ poolt hallatavad valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutel. Planeeringualale jäävatest kinnistutest on seni Oblika tänava kinnistul asuva Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga ühendatud vaid Ojapealse tee 9 kinnistu reoveeväljund.

Ojapealse tee 9 kinnistu reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimib seejuures niisugune olemasolev PE reoveekanaliseerimiskaev, mis paikneb Ojapealse tee 9 kinnistu juurdepääsuteel.

Sindi Vesi OÜ poolt hallatavat valla sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalitorustikku ei ole seni käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas veel välja ehitatud. Sellesse piirkonda kogunev sademevesi on sealt valgunud või siis lihtsalt imbunud läbi pinnase Arukase tee//Ojapealse tee kinnistul paiknevasse kraavi.

Tori valla kaugküttevõrgu torustikke ei ole samuti seni käesoleva detailplaneeringu piirkonnas veel välja ehitatud.

Lähimad Elektrilevi OÜ poolt hallatavad 0,4 kV maakaabelliinid paiknevad planeeringuala piirkonnas Arukase tee//Ojapealse tee kinnistul. Arukase tee//Ojapealse tee kinnistul paiknevast:

- liitumiskilbist LK188992 on küll Ojapealse tee 9 kinnistu elektrivarustuse tarvis 0,4 kV maakaabelliin juba kogu ulatuses välja ehitatud, kuid Ojapealse tee 9 kinnistu 0,4 kV maakaabelliini krundisisese lõigu teostusjooniseid ei ole seni veel tellitud;
- liitumiskilbist LK 215563 võib edaspidi välja ehitada Ojapealse tee 7 kinnistu 0,4 kV maakaabelliini krundisisese lõigu;
- liitumiskilbist LK194557 võib edaspidi välja ehitada Ojapealse tee 5 kinnistu 0,4 kV maakaabelliini krundisisese lõigu.

Tori valla majandusosakonna poolt hallatavat tänavavalgustuse toiteliini ja Telia Eesti AS-i poolt hallatavat sidevõrku ei ole aga seni Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul veel välja ehitatud.

Siinkohal on vaja kindlasti veel juhtida eraldi tähelepanu asjaolule, et käesoleva tööga haaratud planeeringualal paiknevad olemasolevatest maapealsetest rajatistest ka niisugused Elering AS-i poolt hallatavad kõrgepinge õhuliinid L - Pärnu-Jaagupi: (L35114) ja L - Papiniidu: (L35129), mis on selles lõigus monteeritud ühistele betoonmastidele. Nende kõrgepinge õhuliinide kaitsetsooni laius on, mõlemal pool seda rajatist, L = 25,0 m. Kuna käesoleva tööga Arukasetee // Ojapealse tee kinnistule planeeritud juurdepääsutee paikneb edaspidi kogu pikkuses 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. Arukasetee // Ojapealse tee kinnistule planeeritud juurdepääsutee ehitustööd 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 mehhanismidega 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 6 (kuus) käesoleva tööga planeeringualale moodustatavat uut krunti POS 03...POS 08 jäävad ka edaspidi Tori valla Tammiste küla Arukase tee//Ojapealse tee piirkonnas toimiva elamukvartali osaks. Seejuures on oluline, et Sauga valla kehtiv üldplaneering on määranud kogu Tammiste küla Arukase tee//Ojapealse tee piirkonna vahetu ümbruse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala (EV).

Nii Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kui ka Arukase tee//Ojapealse tee kinnistud asuvad kõik Tori vallas Tammiste külas sellisel alal, kuhu Sauga Vallavolikogu poolt 22. detsembril 2008. a. vastuvõetud otsusega nr 97 kehtestatud Välgu kinnistu detailplaneering on määranud kruntide sihtotstarbeks väikeelamumaa.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu kohasus

Sauga valla kehtivas üldplaneeringus on veenvalt sätestatud, et Sauga vallas oli varem (ja on ka praegusel ajal) igati kasulik, kui seal anti regulaarselt elamistingimuste parandamiseks täiendavaid ehitusõigusi. Niisuguse suhtumisega lõi Sauga valla kehtiv üldplaneering kõikidele kohalikele inimestele võimaluse nautida nende kodukandis aegade jooksul väljakujunenud omanäolisi elamukvartaleid. Lisaks eelkirjeldatule olid endises Sauga vallas elavate inimeste jaoks olulised ka paljud selles piirkonnas toimunud põhiväärtused, millistest tähtsamad olid kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Endises Sauga vallas elavatele inimestele ei olnud tähtsusetu ka korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (näiteks üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute piirkonnas säilib kõigil kuuel moodustataval uuel maaüksusel (POS 03...POS 08) krundi kasutamise sihtotstarbena ka edaspidi 100% ulatuses üksikelamumaa (EP). Seetõttu võibki Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute ning ühe osa Arukase tee//Ojapealse tee kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimuda Tori Vallavalitsuses, sest eelmainitud kinnistute detailplaneeringu kehtestamine ei anna vähimatki põhjust endise Sauga valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute ning ühe osa Arukase tee//Ojapealse tee kinnistu detailplaneeringu puhul on väga hoolikalt järgitud, et see oleks kooskõlas kõigis kehtivates materiaaloiguslikes normides sätestatud nõuetega.

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 26. mail 2022. a. tehtud registriosade nr 19225450 ja nr 17850550 väljatrükkidel ei ole millegi pärast viidatud mitte ühelegi Ojapealse tee 5 ja Ojapealse tee 7 kinnistuga seotud kitsendusele.

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 26. mail 2022. a. tehtud registriosa nr 17850650 väljatrüki kohaselt on (vastavalt 25. jaanuaril 2021. a. sõlmitud lepingu punktile 10) sõlmitud Ojapealse tee 9 kinnistul paikneva kaasomandi valdamiseks ja kasutamiseks eraldi kokkulepe.

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 26. mail 2022. a. tehtud Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu registriosa nr 19225550 väljatrüki kohaselt:

- kehtib (vastavalt 07. mail 2021. a. sõlmitud lepingu punktile 13) Arukase tee//Ojapealse tee kinnistul, sealse kaasomandi valdamise ja kasutamise osas, realservituut kinnistu nr 19225450 igakordse omaniku kasuks;
- kehtib (vastavalt 03. novembril 2021. a. sõlmitud lepingu punktidele 3 ... 5) Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul Elektrilevi OÜ kasuks tähtajatu isiklik kasutuseõigus sealse elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil, kasutuse alal kogu elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Arukase tee//Ojapealse tee kinnistul ei ole aga mingil põhjusel seatud mitte ühtegi kitsendust sinna juba varem rajatud valla ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustike asukohale. Vaatamata sellele ei ole Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutele käesoleva detailplaneeringuga kavandatu mitte kuidagi vastuolus avalike huvidega.

5.2 Planeeringuala kruntimine

Tori valla Tammiste küla Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu kontaktvööndis on nii sealsete kinnistute kui ka selles piirkonnas asuvate üksikelamute ja kõrvalhoonete suurused küllaltki erinevad.

Krunt POS 07

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

Niisuguse suurusega krunt saab olema moodustatud Ojapealse tee 9 kinnistu 918 m² suurusest osast ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu 282 m² suurusest osast.

Krunt POS 08

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve	üksikelamumaa (EP) 100%
- krundi suurus	1291 m ²

Niisuguse suurusega krunt saab olema moodustatud Ojapealse tee 9 kinnistu 976 m² suurusest osast ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistu 315 m² suurusest osast.

Seega jäävad käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate kogu mahus (100%) üksikelamumaa (EP) krundi kasutamise sihtotstarbega uute kruntide POS 03...POS 08 suurused vahemikku, mis on määratud (soovitatud kinnistu suurustena) kehtivas Tori valla Sauga osavalla (varem Sauga valla) üldplaneeringus.

5.3 Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursete tingimused

Planeeringualal rakendatavate ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimustega on võimalik tutvuda ka 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 08 on piisavalt suured ja seetõttu teebki käesolev detailplaneering teeb ettepaneku, et sinna on lisaks rekonstrueeritavale või planeeritavale üksikelamule mõistlik püstitada ka mõni alljärgnevalt loetletud väikeehitistest, nagu siseruumita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terrass, kasvuhoone jms. Kõik eelviidatud väikeehitised, mis ei ole hooned, võivad asuda ka väljaspool detailplaneeringu põhijoonisega määratud hoonestusalasid. Juhul, kui planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 08 praegused või tulevased omanikud soovivad ehitada mõne eelkirjeldatud 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 08 praegused või tulevased omanikud tagama ise seda, et nende poolt ehitatava väikeehitise haldamine oleks igati kooskõlas Eesti Vabariigis selle väikeehitise püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 03...POS 08 on lubatud suurim hoonete arv 1 (üks).

Kõik planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 08 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 08) toimib põhihoonena kas rekonstrueeritav või siis sinna püstitatav üksikelamu. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu kruntidel POS 03...POS 08 mitte reguleerida. Lisaks olemaolevatele rajatistele võib kruntidel POS 03...POS 08 toimida edaspidi rajatisena ka mõned käesoleva seletuskirja peatüki 5.3.1 esimeses lõigus loetletud rajatistest.

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

Nii moodustatavatel uutel kruntidel POS 03...POS 08 paiknevate hoonete rekonstrueerimise kui ka sinna täiendavate 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. Uutel kruntidel POS 03...POS 07 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi nimi	POS 03...POS 07
Planeeritav krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Üksikelamumaa EP (100%)</i>
Planeeritav krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga sellele krundile määratud</i>
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaasjuhtotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	<i>Maakasutuse põhijuhtotstarbeks on üldplaneering määranud seal väikeelamu maa-ala (EV) Maakasutuse kaasjuhtotstarvet ei ole üldplaneering sinna määranud</i>
Krundi suurus	<i>1200 või 1201 m²</i>
Kinnistu lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	<i>240 m² ja 20%</i>
Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	<i>olemasolevast maapinnast (EH2000 süsteemis) kuni 9 m, ehk +17.15...17.25 m krundil POS 03; +16.95...17.05 m krundil POS 04; +17.00...17.10 m krundil POS 05; +17.00...17.10 m krundil POS 06; +17.00...17.10 m krundil POS 07;</i>
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m) (EH2000 süsteemis)	<i>+8.04...8.36 m ja +8.20 m krundil POS 03; +7.90...8.19 m ja +8.05 m krundil POS 04; +7.97...8.11 m ja +8.04 m krundil POS 05; +7.95...8.17 m ja +8.06 m krundil POS 06; +7.94...8.27 m ja +8.11 m krundil POS 07;</i>
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) sinna püstitatava uue üksikelamu vahetus ümbruses (m)	<i>+8.20 m krundil POS 03; +8.00 m krundil POS 04; +8.05 m krundil POS 05; +8.05 m krundil POS 06; +8.05 m krundil POS 07;</i>
Krundil kehtivad piirangud	<i>Kõigi nende uute kruntide loodepoolsete piiride ääres tähendab piirangut: - Elering OÜ poolt hallatavate kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoon; - Elektrilevi OÜ poolt hallatavate madalpinge maakaabelliinide kaitsetsoon; - Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevärgi ja valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraaltorustike kaitsetsoon;</i>

5.3.1.2. Uuel krundil POS 08 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi nimi	POS 08
Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Üksikelamumaa EP (100%)</i>
Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga sellele krundile määratud</i>
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaasjuhtotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	<i>Maakasutuse põhijuhtotstarbeks on üldplaneering määranud seal väikeelamu maa-ala (EV) Maakasutuse kaasjuhtotstarvet ei ole üldplaneering sinna määranud</i>
Krundi suurus	<i>1291 m²</i>
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	<i>258 m² ja 20%</i>
Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	<i>olemasolevast maapinnast (EH2000 süsteemis) kuni 9 m, ehk +17.10...17.25 m</i>
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m) (EH2000 süsteemis)	<i>+7.94...8.27 m ja +8.11 m</i>
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) seal rekonstrueeritava üksikelamu vahetus ümbruses (m)	<i>Ol. oleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) seal rekonstrueeritava üksikelamu vahetus ümbruses + 8.27 m</i>
Krundil kehtivad piirangud	<i>Selle krundi loodepoolsete piiri ääres tähendavad piirangut: - Elering OÜ poolt hallatavate kõrgpinge õhuliinide kaitsetsoon; - Elektrilevi OÜ poolt hallatavate madalpinge maakaabelliinide kaitsetsoon; - Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevärgi ja valla reovee ühiskanalisatsiooni torustike kaitsetsoon.</i>

5.3.2 Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Veel enne planeeringualal paiknevate hoonete rekonstrueerimiseks või siis sinna uute hoonete püstitamiseks vajalike ehituslubade taotlemist tuleb kõigi eelkirjeldatud 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 nii kõigi planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastavate kui ka sinna täiendavalt püstitatavate uute hoonete eelprojektide koostamise tarvis väljastada (lisaks selles detailplaneeringus sätestatud nõuetele) vajaduse korral ka täiendavaid arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi.

Planeeringualale moodustatavatele uutel kruntidel POS 03...POS 08 rekonstrueeritavad või siis sinna täiendavalt kavandatud uued üksikelamud on edaspidi ümbritsetud vaid loodepoolsest küljest suhteliselt kitsa, Arukase // Ojapealse tee 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 07 püstitatavate üksikelamute põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramise tarvis väga konkreetseid ettepanekuid. Küll on selle detailplaneeringu mahus määratud kõikidel planeeringualadel vägagi täpselt piirid seal

rekonstrueeritavate või siis sinna püstitatavate uute üksikelamute hoonestusalade tarvis. Viimati kirjeldatud hoonestusalade piiride määramine on vajalik eelkõige seetõttu, et eelkirjeldatud hoonestusalade sees oleks seal rekonstrueeritavate või siis sinna püstitatavate hoonete lõplikku asukohta võimalik eelprojektide koostamise käigus vajaduse korral veel mõnevõrra täpsustada. Kõigil planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel (POS 03...POS 08) rekonstrueeritavad või siis sinna täiendavalt püstitatavad üksikelamud peavad koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma ehitustööde käigus käesoleva detailplaneeringuga määratletud hoonestusalade piiridesse. Sellest tulenevalt on ka planeeringualal rekonstrueeritavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate uute üksikelamute hoonestusalade suurused valitud mõnevõrra suurematena kui detailplaneeringute koostamise käigus nende hoonete tarvis määratud ehitistealused pinnad.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubada kindlasti planeeringualale uuel krundil POS 08 rekonstrueeritava üksikelamu põhimahu mõningast suurendamist, kuid millisel viisil ja millises suunas on seda kõige mõistlikum teha, jääb koos kinnistu omanikega vastavasisulise projektdokumentatsiooni koostaja otsustada. Kindel on vaid see, et kõne all oleva rekonstrueeritava üksikelamu asukoht peab jääma jätkuvalt kogu ulatuses käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonestusala sisse.

Planeeringuala uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate üksikelamute eelprojektide koostamisel peab lisaks Tammiste küla sellele piirkonnale iseloomuliku miljöö, hoonete mahulise paiknemise, liigentaduse ja materjalikasutusega arvestama kindlasti veel asjaoluga, et kõik tavaliselt abihoonesse kavandatavad abiruumid peavad nende hoonete puhul leidma koha põhihoonetena toimivate üksikelamute mahus.

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

Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised võib leida selle kõiite arhitektuursete jooniste osas.

5.3.2.1. Uutel kruntidel POS 03...POS 07 kavandatud arhitektuursed tingimused

Kinnistu aadress	<i>POS 03...POS 07</i>
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	<i>Kõigil nendele kruntidele püstitatavatel üksikelamutel</i> 350 m ²
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	<i>1 (üks)</i>
Lubatud suurim abihoonete (sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hoonete) arv krundil	<i>0 (null)</i>
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	<i>Krundisiseselt vähemalt 2 parkimiskohta</i>
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	<i>Kõigil neile kruntidele püstitavatel üksikelamutel</i> <i>1 põhikorrus või 1 põhikorrus</i>
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	<i>Kõigil neile kruntidele püstitavatel üksikelamutel</i> <i>0 (null)</i>
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	<i>Kõigil neile kruntidele püstitavatel üksikelamutel</i> <i>viilkatus kaldega 10^o...40^o</i>
Lubatud katuseharjade suunad	<i>Kõigil neile kruntidele püstitavatel</i>

ja katusekattematerjalid	üksikelamutel on hoone põhimahu katuseharja suund paralleelne Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule rajatava juurdepääsutee telgjoonega ning katusekattematerjaliks on kas katusekivid või siis valts- või profiilplekk;
Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	Kõigil neile kruntidele püstitataval üksikelamutel on fassaadide viimistlusmaterjaliks kas pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus;
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	Kõigil neile kruntidele püstitataval üksikelamutel on avatäited kas puidust, plastist või metallist
Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Tänavaäärsetel krundipiiridel võib olla rajatud piirdeaed, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2...1,6 m. Soovi korral võib selle piirdeaia siseküljele istuda 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 üksikelamute eelprojekte koostavad vastutavad spetsialistid.
Hoonete suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Krundil POS 03 +8.65...8.75 m Krundil POS 04 +8.60...8.70 m Krundil POS 05 +8.55...8.65 m Krundil POS 06 +8.45...8.55 m Krundil POS 07 +8.45...8.55 m

5.3.2.2. Uuel krundil POS 08 kavandatud arhitektuursed tingimused

Kinnistu aadress	POS 08
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Sellel krundil rekonstrueeritaval üksikelamul 385 m²
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete (kõrvalhoonete, sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned) arv krundil	0 (null)
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	Krundisiseselt vähemalt 2 parkimiskohta
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	Sellel krundil rekonstrueeritaval üksikelamul 1 põhikorrus või 2 põhikorrust
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Sellel krundil rekonstrueeritaval üksikelamul 0 (null)
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	Sellel krundil rekonstrueeritaval üksikelamul viilkatus kaldega 10⁰...40⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Sellel krundil rekonstrueeritava üksikelamu põhimahul säilib olemasolev katuseharja suund (paralleelne Oblika tänava kinnistule rajatud juurdepääsutee telgjoonega) ning katusekattematerjalina säilib olemasolev katusekate
Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	Sellel krundil rekonstrueeritava üksikelamu

	<i>fassaadidel säilib olemasolev viimistlusmaterjal</i>
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	Sellel krundil rekonstrueeritaval üksikelamul <i>Säilivad olemasolevad avatäited</i>
Krundi piirde (materjal, kõrgus, tüüp)	<i>Tänavaäärsetel krundipiiridel võib olla rajatud piirdeaed, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2...1,6 m. Soovi korral võib selle piirdeaia siseküljele istuda ka sobiliku kõrgusega heki.</i> <i>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 üksikelamute eelprojekte koostavad vastutavad spetsialistid.</i> <i>pärastamise eelprojekti koostav vastutav spetsialist.</i>
Hoonete suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Krundil POS 08 <i>säilib olemasolev suhteline kõrgus</i>

5.4. Haljastus, heakord, piirde 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 peab seal kaaluma, kas seal on ikka õige kavandada moodsa vormi ja lakoonilise haljastusega (näiteks muru koos koonusekujuliseks püगतud elupuudega) aedasid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirides olemasolevat kõrghaljastust praktiliselt ei esine.

Kõigi planeeringualale moodustatavate uute kruntide haljastuse ja heakorrastuse lahendused koos nendele maaüksustele sobivate väikevormide valikuga kuuluvad täpsustamisele kas planeeringualal rekonstrueeritavate või siis sinna püstitatavate uute üksikelamute eelprojektide koostamise käigus.

Planeeringuala piiridesse jäävad antud juhul ainult sellised maaüksused, mille krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) ning hea ehitustava kohaselt ei ole niisugustel kinnistutel haljastuse osakaal väiksem kui 30%. Seega peab uutel kruntidel POS 03...POS 07 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$ ning uuel krundil POS 08 vähemalt $0,3 \times 1291 = 388 \text{ m}^2$. Võrreldes viimati esitatud haljasalade suurustega on kõikidel uutel kruntidel tegelikkuses kujunevad haljasalad aga kindlasti veel suuremadki, sest kõikidele planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 07 rajatavate kõvakattega pindade suurused saavad sinna rajatavatest haljasaladest olema igal juhul oluliselt väiksemad.

Planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate uute hoonete eelprojektides on üksikasjaliku vertikaalplaneerimise skeemi koostamisel mõistlik lähtuda planeeringualaga külgnevale Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule planeeritava juurdepääsutee kattekihi kõrgusmärkidest. Edaspidi koostatavad vertikaalplaneerimise skeemid peavad aga igal juhul tagama, et planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele kogunev sademevesi ei valguks mingil juhul vabalt sealt naaberkinnistutele või vastupidi.

Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 08 edaspidi rekonstrueeritava üksikelamu suhtelist kõrgust ±0.00 (selleks on üksikelamu I korruse puhta põranda tasapind) käesoleva detailplaneeringuga enam muuta ei ole võimalik.

Planeeringualale moodustatavale uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate üksikelamute suhteliste kõrgustega ± 0.00 on võimalik tutvuda käesoleva seletuskirja peatükis 5.3.2.1. olevas tabelis.

Kõigi planeeringualale jäävate üksikelamute suhtelise kõrguse valiku puhul on arvestatud asjaoluga, et sellisel juhul ei jää mitte ühegi planeeringualal rekonstrueeritava ega ka sinna täiendavalt püstitatava üksikelamu sokli kõrgus edaspidi mitte kusagil väiksemaks kui 30 cm. Niisugune valik tähendab veel sedagi, et siis ei pea olemasoleva maapinna kõrgust ei planeeringualal rekonstrueeritava ega ka sinna täiendavalt püstitatava üksikelamu ümbruses eriti tõstma ega ka madalamaks koorima.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetus ümbruses ei ole seni naaberkiinnistute piiridele piirdeaedaid ehitatud. Pisut kaugemale jäävatel krundipiiridel on enamus piirdeaedaid selles elamukvartalis ehitatud puidust. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku ehitada planeeringualale moodustatavate uute kruntide piiridele niisugused puidust piirdeaedad, mille kõrgus jääb vahemikku $H = 1,2 \dots 1,6$ m. Igal juhul on õige, kui kruntidevahelistele piiridele ehitatava piirdeaia konstruktsioon ja kõrgus saaks juba enne ehitustöödega alustamist naaberkiinnistute 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 planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastavate ning ka sinna täiendavalt püstitatavate hoonete eelprojektid sisaldavad igal juhul 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 Projekteerimismääruse EPN 17 "Linnatänavad" osast 7.

Planeeringuala külgneb kirdepoolsest küljest Oblika tänava kinnistuga, kus on juba paljude aastate jooksul toimunud selle piirkonna elanike jaoks igati meelepärane liikluskorraldus. Seetõttu ei olnud käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus vähimatki vajadust tegeleda planeeringualaga piirneva Oblika tänava kinnistul väljaehitatud tänavalõigu liikluse rahustamiseks rakendatavate lisameetmete välja töötamisega.

Kõigi planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 08 parkimisvajadused tuleb lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimisnormatiivide kohaselt. Eelviidatud dokumendis sätestatud nõuete järgi peab üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutel kruntidel paiknevate üksikelamute juures olema võimalus parkida vähemalt kahel sõiduautol. Seejuures on oluline, et Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatu kohaselt peavad kõik sellised parklad, kus on võimalus üheaegselt parkida kuni 10 sõiduautol, asuma naaberkiinnistul 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 ole sõidukite parkimiseks ette nähtud kasutada käesoleva tööga haaratud planeeringualaga külgnevatel Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul olevaid juurdepääsuteid.

Planeeringualale kavandatud uuele krundile POS 02 ei ole planeeritud päästetehnika tarvis nõutava suurusega ümberpööramise kohta (see oleks ju lihtsalt üks ajutine rajatis), kuna kõik päästetöödega seotud masinad saavad mõnda aega ümberpööramiseks kasutada eelpool viidatud uuele krundile käesoleva detailplaneeringuga kavandatud ristmikku.

Käesoleva tööga planeeritud tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krundi laiuseks on kruntide POS 03...POS 08 vahetus läheduses valitud 14,4 m ja sinna rajatava juurdepääsutee laiuseks 5,5 m. Detailplaneeringu põhijoonisel on antud nii tee maa kasutamise sihtotstarbega krundi kui ka sinna rajatava juurdepääsutee täpsed laiused.

Planeeringualale jäävat juurdepääsuteed hakkavad kasutama ka päästetehnika ja prügiveo autod ja seetõttu peab see juurdepääsutee olema tolmuva kattedega ja vähemalt kandevõimega 12T.

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

5.6. Planeeritud tehnoõrgud ja rajatised

5.6.1. Sanitaartehtnilised välisõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus

Lähimad Sindi Vesi OÜ poolt hallatavad valla ühisveevõrgi magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutel. Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavatest uutest kruntidest on seni ainsana ühendatud Oblika tänaval paikneva valla ühisveevõrgi magistraalorustikuga uus krunt POS 08, kuid sellel puudub Oblika tänavapoolse krundipiiri läheduses uue krundi POS 08 veevarustuse liitumispunktina toimiv maakraan. Seetõttu teebki käesolev detailplaneering nüüd ettepaneku paigaldada uue krundi POS 08 olemasolevale veesisendile kõne all oleva maaüksuse veevarustuse liitumispunktina toimima hakkav maakraan, mis aitab ühtlasi edaspidi täpsustada ka uue krundi POS 08 juba varem PE100 veetorust SDR 11, PN16 DN/OD = 32 rajatud veesisendi omandisuhteid.

Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul on juba samuti välja ehitatud Tori valla ühisveevõrgi magistraalorustik ning koos selle rajatisega on sinna juba paigaldatud ka uute moodustatavate kruntide POS 03...POS 07 veesisendite liitumispunktidenä toimivad maakraanid. Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule juba välja ehitatud valla ühisveevõrgi magistraalorustikku ei ole aga kahjuks seni veel Ehtisregistris registreeritud. Käesoleva tööga haaratud detailplaneeringuga kavandatud uute kruntide POS 03...POS 07 veevarustuse lahendused saavad planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule saavad sinna kavandatud kruntide POS 02...POS 07 veesisendite asukohtadele seatud eelnevalt sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 07 veesisendile monteeritavad maakraanid aitavad edaspidi täpsustada nende uute kruntide veesisendite omandisuhteid. Kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate uute üksikelamute haldamiseks vajalike veesisendite krundisisesed lõigud on kogu pikkuses ette nähtud ehitada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud uute üksikelamute veesisendite läbimõõdud täpsustamisele nende hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad selguvad planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate uute üksikelamute arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 07 tarvis olmevee saamiseks selles piirkonnas paiknevatest valla ühisveevõrgi magistraalorustikest peab detailplaneeringu arendaja või nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Sindi Vesi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul paikneva ja Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevõrgi magistraalorustiku läbimõõd on De110 ja sellest lähtuvalt ongi kõne all olevale veetorustikule monteeritud ka üks hüdrant. Kui suure koguse on vajaduse korral võimalik sellest hüdrandist hankida tulekahjude kustutamiseks vett, selgub lõplikult Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul paikneva valla ühisveevõrgi magistraalorustiku kasutusloa hakamise käigus läbi viidavate kontrollmõõdistuste käigus.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Lähimad Sindi Vesi OÜ poolt hallatavad valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutel. Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavatest uutest kruntidest on seni ainsana ühendatud Oblika tänaval paikneva valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga uus krunt POS 08 ning selle maaüksuse reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimib just see reovee-kanalisatsioonikaev, mis paikneb uue krundi POS 08 juurdepääsuteel. See viimati kirjeldatud reovee kanaliseerimise liitumispunkt aitab edaspidi ühtlasi täpsustada uue krundi POS 08 reoveeväljundi omandisuhteid.

Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul on samuti juba varem välja ehitatud Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustik ning koos selle rajatisega on sinna juba monteeritud ka uute moodustatavate kruntide POS 03...POS 07 reoveeväljundite liitumispunktid, millena hakkavad toimima reoveeväljunditele paigaldatavad reoveekanalisatsioonikaevud. Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule juba välja ehitatud valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole aga kahjuks seni veel Ehitisregistris registreeritud. Käesoleva tööga haaratud detailplaneeringuga kavandatud uute kruntide POS 03...POS 07 reovee kanaliseerimise lahendused saavad planeeringualal realiseeruda vaid siis, kui Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule saavad sinna kavandatud kruntide POS 02...POS 07 reoveeväljundite asukohtadele seatud eelnevalt sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 07 reoveeväljunditel valitud reovee kanaliseerimise liitumispunktid aitavad edaspidi täpsustada nende uute kruntide reoveeväljundite omandisuhteid. Kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate uute üksikelamute haldamiseks vajalike reoveeväljundite krundisisesed lõigud on kogu pikkuses ette nähtud ehitada näiteks PVC-U Compact täisseinalistest muhvtorudest, SN8. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud uute üksikelamute reoveeväljundite läbimõõdud täpsustamisele nende hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad selguvad planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate uute üksikelamute arvutuslikud reovee kanaliseerimise vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Uutelt kruntidelt POS 03...POS 07 reovee kanaliseerimiseks Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul välja ehitatud Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni peab detailplaneeringu arendaja või nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Sindi Vesi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Sindi Vesi OÜ poolt hallatavat valla sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole seni Tammiste küla Oblika tänava kinnistu piirkonnas veel välja ehitatud. Sealsetele kinnistutele kogunev sademevesi on seni maapinna vertikaalplaneerimise abil juhitud nende maaüksuste kõige madalamatesse kohtadesse ja sealt imbub sademevesi lihtsalt kas lihtsalt pinnasesse või siis Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutel paiknevate juurdepääsuteede äärsetesse kraavidesse.

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal on aga edaspidi sinna kogunev sademevesi ette nähtud juhtida sademevee torustike abil Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul olevasse kraavi.

Uute kruntide POS 03...POS 07 vertikaalplaneerimise skeemide koostamisel tuleb aga rangelt juhendada põhimõttest, et nendele maaüksustele kogunev sademevesi ei saaks üheski kohas valguda vabalt üle naaberkinnistute piiride.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Tammiste küla Oblika tänava kinnistu piirkonnas ei ole seni ei valla kaugkütte ega ka valla ühisgaasivärgi magistraalorustikke veel välja ehitatud. Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 08 soojavarustus on juba varem lokaalselt lahendatud ja detailplaneeringu arendaja kinnituste kohaselt võib selline soojavarustuse tehniline lahendus säilida ka edaspidi.

Eelnevast lähtuvalt tuleb ka 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 üksikelamute eelprojektide koostamise käigus.

5.6.2. Elektrotehnilised välisvõrgud

5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Lähimad Elektrilevi OÜ poolt hallatavad 0,4 kV maakaabelliinid paiknevad planeeringuala piirkonnas Oblika tänava ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistutel. Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule suunduv 0,4 kV maakaabelliin saab alguse Oblika tänava kinnistule paigaldatud ja Elektrilevi OÜ poolt hallatavast maapealsest jaotuskilbist 48071 JK.

Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule suunduvale 0,4 kV maakaabelliinile on juba monteeritud kolm niisugust elektrivarustuse liitumiskilpi (LK188992, LK 215563 ja LK194557), millistest igauhte võib praktiliselt koheselt liituda kuni kaks uut krunti. Kõne all olevate liitumiskilpide liitumisjuhtmestiku klemmid toimivad ühtlasi ka uute kruntide POS 03...POS 08 elektrivarustuse liitumispunktina. Neid maapealseid liitumiskilpe on Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul mugav teenindada ja seal on ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 08 tulevastel omanikel kerge fikseerida oma arvesti näitusid. Detailplaneeringu arendaja on valinud kruntide POS 03...POS 08 elektri-paigaldiste peakaitsme prognoositavaks suuruseks 3 x 30 A. Eelviidatud sokliga liitumiskilbid aitavad elektrivarustuse liitumispunktidenä täpsustada ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 03 elektrivarustuse liitumislüüside omandisuhteid. Hea tava kohaselt jäävad kruntide POS 03...POS 03 elektrivarustuse liitumispunktid väljaspoole nende kruntide piire.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 07 maakaabelliinidena rajatavate elektrivarustuse liitumislüüside kaablite margid kuuluvad täpsustamisele eelmainitud kruntidele jäävate üksikelamute eelprojektide koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selgub ka nende üksikelamute lõplik elektrienergia vajadus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elektrivarustuse lahendus on planeeringuala piirkonnas igati realiseeritav, kuna Elektrilevi OÜ omandis oleva elektrivarustuse madalpinge maakaabelliini asukohale Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul on juba eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 07 tarvis elektrienergia saamiseks Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul paiknevatest sokliga liitumiskilpidest peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende maauksuste tulevased omanikud esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

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

Küll on Bremerseite IB OÜ Arukae tee // Ojakalda tee kinnistu sellele lõigule, mis jääb käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piiridesse, koostanud töö nr 2115 mahus tänavavalgustuse põhiprojekti ja see ootab juba lähiajal ellu viimist.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Telia Eesti AS-i poolt hallatav sidevõrku ei ole seni käesoleva tööga haaratud planeeringualale jääval Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul veel välja ehitatud.

Detailplaneeringu arendaja on olnud pikka aega seisukohal, et käesoleva detailplaneeringu mahus planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 08 tarvis eraldi sidevarustuse tehnilist lahendust ei kavandata.

Tori Vallavalitsus on aga olnud jätkuvalt seisukohal, et käesoleva detailplaneering peab igal juhul sisaldama planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 08 sidevarustuse tehnilist lahendust. Sellest tulenevalt ongi nüüd detailplaneeringu arendaja tellinud Telia Eesti AS-ilt ja ka 05. mail 2023. a. saanud vastavasisulised tekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37895924.

Viimati viidatud tehniliste tingimuste kohaselt saab Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute äärde jäävate uute kruntide POS 03...POS 08 sidevarustust tagav sidekaablite kanalisatsioonitorustik alguse riigimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru kinnistul paiknevast sidekaablite kanalisatsioonikaevust F44H29_K01 ning suundub sealt läbi Välgu, Oblika tänav LI ja Oblika tänav kinnistute käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale. TV-osa lehele 2 vormistatud tehnovõrkude joonisel on täpselt määratletud ka uute kruntide POS 03...POS 08 sidevarustuse liitumispunktid.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel kas rekonstrueeritava või siis sinna täiendavalt püstitatavate uute üksikelanute puhul on käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtutud Eesti Vabariigi majandus- ja taristuministri poolt lähtunud 03. detsembril 2018. a. kehtima hakanud Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutuse osa 7, mis käsitleb ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Seejuures on kõige tähtsam, et päästeteenistuse töötajad saaksid edaspidi võimaliku tulekahju korral takistamatult kasutada nii planeeringualal rekonstrueeritava kui ka sinna täiendavalt püstitatavate üksikelanute evakuatsioonipäasusid.

Planeeringualal rekonstrueeritava ning sinna täiendavalt püstitatavate üksikelanute hoonestusalade valikul on jälgitud, et nende hoonete kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks edaspidi kindlasti suurem kui 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest kindlasti suurem kui 4 m.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel tuleb juhendada Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-6:2012. Tuletõrje veevarustuse nõuded on määratletud kõne all oleva standardi osas 6, kus on sätestatud, et planeeringualal peab tuletõrje veevarustus olema igal juhul välja ehitatud. Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012 kohaselt on sellise asustustihedusega piirkonnas ühes sekundis vajalik arvutuslik veekogus vähemalt 10 liitrit. Niisugune normatiivne veekogus peab olema planeeringualal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul. Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas saab võimaliku tulekahju korral hankida planeeringualale jäävate hoonete tarvis vett Arukase tee // Ojapealse tee kinnistul paiknevale valla ühisveevärgi magistraalitorustikule juba varem paigaldatud hüdrantist. Siinkohal võib kinnitada, et kõik käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale kavandatud üksikelanud jäävad eelpool kirjeldatud hüdrantist vähem kui 100 m kaugusele.

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 ning kõikidele krundipiiridele ei ole selles piirkonnas välja ehitatud ka piirdeaedasid. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev detailplaneering ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale jäävatel uutel kruntidel POS 03...POS 08 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 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu realiseerumist. Eelnevast lähtuvalt ei ole Tori Vallavalitsus andnud (koos Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu algatamise otsusega)

sellist korraldust, mis sätestaks, et Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu koostamine eeldaks kindlasti ka strateegilise keskkonnamõjude hindamise algatamist.

Planeerimisel, elamualade korrastamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb aga olemasolevat kõrghaljastust käsitleda alati võrdväärseks muudele keskkonna tehnilikele elementidele (hoonetele, teedele ning tehnovõrkudele). Sellise nägemuse realiseerimiseks peab hoonestuse kas kõrghaljastuse või mõne muu väärtusliku haljastuse naabrusse 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

Kirjanurk OÜ poolt 21. mail 2021. a. töö nr 4504G mahus väljastatud Tori valla Tammiste küla Ojapealse tee 7 ja Ojapealse tee 9 kinnistute ja nende lähiumbruse L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis geodeetilisel alusplaanil (mõõtkavas M 1:500) sätestatu põhjal toimivad käesoleva tööga haaratud planeeringualal juba kitsendustena alljärgnevad rajatised:

- 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 laiuseks on, mõlemal pool seda rajatist, L = 25,0 m. Arukase tee // Ojapealse tee kinnistule planeeritud juurdepääsutee ehitustööde tegema hakkav ettevõtja peab seejuures teadma, et eelpool viidatud kõrgepinge õhuliinide all on üle 4,5 m kõrguste mehhanismidega töötamine ilma seda õhuliini haldava omaniku loata kategooriliselt keelatud;

- Elektrilevi OÜ poolt hallatav madalpinge maakaabelliin. Selle madalpinge maakaabelliini kaitsetsooni laiuseks on, mõlemal pool seda rajatist, L = 1,0 m.

- Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni magistraal-torustike ühine kaitsetsoon. Nende magistraal-torustike ühise kaitsetsooni laiuseks on, mõlemal pool neid rajatiseid, L = 2,0 m.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

- uutel kruntidel POS 03...POS 08 tekkivad Arukasetee // Ojapealse tee kinnistul alguse saavate veesisendite ja sinna suunduvate reoveeväljundite krundiväliste lõikude asukohtadele seatavatest servituudi aladest täiendavad kitsendused.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhendada 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 ei jää ühegi veekogu piiranguvööndi lähedusse.

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 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 sätestatuga. Lubamatu on detailplaneeringu realiseerimise käigus teha niisuguseid toiminguid, mis võivad hiljem takistada varem kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Detailplaneeringu arendaja või planeeringualale moodustatavate uute kruntide omanikud peavad veel enne ehitusprojektide koostamisega alustamist ja ehituslubade taotlemist välja selgitama, milliseid toiminguid on neil seoses detailplaneeringu realiseerimisega vaja teha.

5.11.1. Üldiselt

Pärast Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneeringu kehtestamist on selle arendaja esmaseks ülesandeks planeeringualale kavandatavate uute kruntide (POS 02...POS 08) moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimise korraldamine.

Detailplaneeringu arendajal või planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 03...POS 07 omanikel on vaja oma maaüksustele täiendavalt püstitatavate uute üksikelamute edaspidiseks haldamiseks ehitada oma kruntidele juurdesõiduteed ning rajada sinna ka uusi tehnovõrkusid, nagu näiteks veesisendid, reoveeväljundid ning 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 rajatise.

Ojapealse tee 5, Ojapealse tee 7, Ojapealse tee 9 ja Arukase tee // Ojapealse tee kinnistute detailplaneering on mõistlik ellu viia ühes etapis.

5.11.2. Planeeringualale moodustavatel uutel kruntidel POS 03...POS 07

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

Uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate üksikelamute tulevased omanikud peavad mitmete, selles piirkonnas tehnovõrke omavate firmadega (näiteks Sindi Vesi OÜ-ga, Elektrolevi OÜ-ga ja Telia Eesti AS-iga) sõlmima täiendavad liitumislepingud.

Uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate üksikelamute eelprojektide valmimise järel peavad nende kruntide tulevased omanikud taotlema Tori Vallavalitsusest veel nende eelpool viidatud hoonete ehitustööde korraldamise tarvis ehitusloa. Pärast vastavasisuliste ehituslubade väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast uutele kruntidele POS 03...POS 07 püstitatavate üksikelamute püstitamist peavad nende kruntide tulevased omanikud taotlema Tori Vallavalitsusest ka nende hoonete igapäevaseks haldamiseks vajalikud kasutusloa.

5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 08

Detailplaneeringu arendaja või selle krundi omanik peab sellel krundil rekonstrueeritava üksikelamu ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohase eelprojekti.

Uuel krundil POS 08 rekonstrueeritava üksikelamu omanik ei pea osade selles piirkonnas tehnovõrke omavate firmadega (näiteks Sindi Vesi OÜ-ga ja Elektrolevi OÜ-ga) enam täiendavaid liitumislepinguid sõlmima. Küll tuleb soovi korral sõlmida täiendav liitumisleping Telia Eesti AS-iga.

Uuel krundil POS 08 paikneva üksikelamu rekonstrueerimist käsitleva eelprojekti valmimise järel peab selle krundi omanik taotlema Tori Vallavalitsusest veel selle eelpool viidatud rekonstrueeritava hoone ehitustööde korraldamise tarvis ehitusloa. Pärast vastavasisulise ehitusloa väljastamist ja ehitustöödega seotud hanke läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast uuel krundil POS 08 paikneva üksikelamu rekonstrueerimist peab selle krundi omanik taotlema Tori Vallavalitsusest täiendavalt ka selle üksikelamu igapäevaseks haldamiseks vajaliku kasutusloa.