



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr:

2020010

**TORI VALLA EAMETSA KÜLA KUKEKÜLA TEE 2 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Majandustegevuse registrite nr: EP10867800-0001 ja EL10867800-0001

Aadress:

Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu

Projektijuht:

A. VAINULA

Vastutav spetsialist:

A. VAINULA

**Klen Vara OÜ kui
Kukeküla tee 2 kinnistu
omaniku esindaja:**

R. LIITMAA

TORI VALLA EAMETSA KÜLA KUKEKÜLA TEE 2 KINNISTU DETAILPLANEERINGU

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 4
3. Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	lk 5
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid	lk 5
3.3. Kukeküla tee 2 kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 6
3.4. Kukeküla tee 2 kinnistu haljastus	lk 7
3.5. Kukeküla tee 2 kinnistu tehnoõrgud	lk 7
4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 8
5. Detailplaneeringuga kavandatav	lk 8
5.1. Üldplaneeringu kohasus	lk 8
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 9
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 10
5.3.1. Kavandatud ehitusõigustest üldiselt	lk 10
5.3.1.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud ehitusõigused	lk 10
5.3.1.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud ehitusõigused	lk 11
5.3.1.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud ehitusõigused	lk 12
5.3.2. Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt	lk 13
5.3.2.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 14
5.3.2.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 15
5.3.2.3. Uuel krundil POS 03 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 tehnoõrgud ja rajatised	lk 19
5.6.1. Sanitaartehtnilised välisõrgud	lk 19
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus	lk 19
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 20
5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 21
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 21
5.6.2. Elektrotehtnilised välisõrgud	lk 21
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 21
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 22
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 22
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 23
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 23
5.9. Keskkonnatingimused	lk 23
5.10. Piirangud	lk 24
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 25
5.11.1. Üldiselt	lk 25
5.11.2. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01	lk 25
5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 02	lk 26
5.11.4. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 03	lk 26

B. JOONISED

I LINNAEHITUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

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

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

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

SELETUSKIRI

Tori valla Eametsa küla Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Selle tööga haaratud planeeringuala ehk Kukeküla tee 2 kinnistu (katastritunnusega 73001:001:0239) asub Tori vallas Eametsa külas ning see maaüksus on ümbritsetud vaid Tori valla munitsipaalomandis olevate Kukeküla tee, Niida tee L1 ja Niida tee 21 kinnistutega.

Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneering on algatatud 27. mail 2020. a. Tori Vallavalitsuse korraldusega nr 374. Tori Vallavalitsus muid lähtematerjale (peale eelviidatud korralduse nr 374) Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Selle detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd nii planeeritava kinnisasja kui ka Tori Vallavalitsusega (kui kõigi kolme naaberkinnisasja omanikuga) 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 veel sedagi, et nii planeeringualal varem kasutuses olnud alad kui ka ebaefektiivselt kasutuses olnud alad oleksid edaspidi mõnevõrra otstarbekamalt kasutatud.

Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud GeoRite OÜ poolt 10. juulil 2020. a. töö nr 20062 mahus väljastatud L-EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis maa-ala ja tehnoorkude plaani mõõtkavas M 1:500.

Kõik Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldi vormistatud lähtematerjalide köitesse.

Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- kehtivale Planeerimisseadusele;
- kehtivale Ehitusseadustikule;
- Eesti Vabariigi Projekteerimismõõtmekeskuse 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 Standardile EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS: Osa 7 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamist projekteerimise ja ehitamise käigus;
- tollaegse 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 27. mail 2020. a. antud korralduse nr 374 kohaselt on Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise põhiülesandeks viimati viidatud maaüksusele Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala ümber planeerimine ja sellega seotud planeerimistöde käigus on kõige olulisem:

- Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala juhtots-
tarbega (EV) alale jääva Kukeküla tee 2 kinnistu, mille praegune krundi kasutamise sihtots-
tarve on 100% ulatuses elamumaa (E), ümber krundimine kolmeks väiksemaks maaüksuseks
nii, et kõigi kolme uue moodustatava maaüksuse krundi kasutamise sihtotstarve oleks 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 tööga haaratud planeeringuala moodustab 7207 m² suurune Kukeküla tee 2 kinnistu, mis asub Eametsa külas Niida tee L1 kinnistu loodepoolsel küljel.

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

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala külgneb edela poolt Niida tee 21 kinnistuga, loode ja kirde poolt Kukeküla tee kinnistuga ning kagu poolt Niida tee L1 kinnistuga. Kõik 3 (kolm) eelpool kirjeldatud krundi, mis külgnevad Kukeküla tee 2 kinnistuga, on kantud Maakatastrisse Tori valla munitsipaalomandis olevate kinnistutena.

Veel saab planeeringualal välja kujunenud olukorraga tutvuda:

- eraldivormistatud lähtematerjalide koitesse lisana 3 paigutatud fotodel (kokku 4 tk);
- GP-osa lehele 3 vormistatud tugijoonisel.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetu kontaktvööndi moodustab edela poolt Niida tee 21 kinnistu, mille krundi kasutamise sihtotstarve on tootmismaa (T), loode ja kirde poolt Kukeküla tee kinnistu, mille krundi kasutamise sihtotstarve on transpodimaa (L) ning kagu poolt Niida tee L1 kinnistu, mille krundi kasutamise sihtotstarve on samuti transpodimaa (L). Eelkirjeldatud planeeringuala asukoht on just oma äärmiselt mugava juurdepääsetavuse ja väga hea tehnovõrkudega varustatuse tõttu kogu Kukeküla tee 2 kinnistut ümbritseva Eametsa küla elamukvartali edasise arendamise seisukohalt ülimalt soodne.

Planeeringuala ümbritseva piirkonna hoonestus on vägagi mitmekesine. Valdav osa sealse piirkonna hoonetest on püstitatud pärast nõukogude aega, nii nagu see on toimunud ka Kukeküla tee 2 kinnistul. Ajaloolisi hooneid selles piirkonnas praktiliselt ei esinegi.

Eametsa 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 piirdeaiaid ja haljasalad.

Kukeküla tee 2 kinnistu kontaktvööndis on ka sinna püstitatud üksikelamute ja abihoonete suurused ning sealsete kinnistute täisehituse protsendid hästi erineva suurusega. Sellele alale (nagu ka Kukeküla tee 2 kinnistule) on iseloomulikud just suhteliselt 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...25°. Seal paiknevate hoonete katusekattematerjaliks on lisaks katusekividele ning valtsplekile veel praeguselgi ajal üsna tihti nõukogudeaegsed eterniitplaadid.

Planeeringualaga külgneval naaberkinnistul (Niida tee 21) paiknev pumbamaja on ehitatud Kukeküla tee 2 kinnistu krundipiirist pisut enam kui 4,0 m kaugusele, mistõttu ei põhjusta see hoone ise Kukeküla tee 2 kinnistule praktiliselt mingeid kitsendusi. Küll ulatub suhteliselt väikese osana Kukeküla tee 2 kinnistule Niida tee 21 kinnistul paikneva puurkaevu (katastrinumbriga 30502) vähendatud suurusega (raadiusega $R = 10$ m) veehaarde sanitaarkaitseala.

Igapäeva elus on käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis elavate Eametsa küla kodanike jaoks kindlasti kõige olulisemaks mõjuteguriks 4 Tallinn - Pärnu - Ikla tee. Enamik Eametsa küla selle piirkonna elanikest kasutab just viimati viidatud teed selleks, et sõita oma kodust välja ning ka koju tagasi. Selleks kasutavad inimesed üldjuhul kas isiklikke sõiduautosid või siis autobusse. Ühistranspordiga sõitvad vallakodanikud saavad seejuures kasutada autobussipeatusi, mis on välja ehitatud 4 Tallinn - Pärnu - Ikla tee ääres.

Piirdeaedaid on planeeringuala piirkonnas rajatud krundipiiridele suhteliselt vähe. Olemasolevad piirdeaiaid on seal ehitatud tavaliselt puitlippidest nii, et need kinnituvad kas silikaattellistest laotud postide või siis puitpostide külge. Eametsa küla selles piirkonnas esineb vähesel määral ka selliseid võrkpiirdeid, mis kinnituvad terastorudele.

3.3. Kukeküla tee 2 kinnistu maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 04. septembril 2020. a. tehtud registriosa nr 1843006 kohaselt on eraomandis oleva 7207 m² suuruse Kukeküla tee 2 katastriüksuse (katastritunnusega 73001:001:0239) krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa.

Kukeküla tee 2 kinnistu on küll juba varem hoonestatud, kuid detailplaneeringu koostamisega alustamisel oli seal ainsa ehitisena kantud Ehitisregistrisse 196,5 m² suuruse ehitisaluse pinnaga kahekordne üksikelamu (ehitisregistrikoodiga 120544975).

GeoRite OÜ poolt 10. juulil 2020. a. töö nr 20062 mahus väljastatud Tori valla Eametsa küla Kukeküla tee 2 kinnistu ning selle lähiümbruse L - EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis maa-ala ja tehnovõrkude plaanil (mõõtkavas M 1:500) sätestatu põhjal asuvad sellel kinnistul veel ligikaudu 30 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne kõrvalhoone ja ligikaudu 23 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne kuur. Ei neid hooneid ega ka mitte ühtegi Kukeküla tee 2 kinnistule juba varem ehitatud rajatist (näiteks juba aastaid toimunud reoveepumplat) ei ole mingitel põhjustel seni veel Ehitisregistrisse kantud. Sellest tulenevalt vajaksid nii eelviidatud ühekordne kõrvalhoone ja ühekordne kuur kui ka maa-alune reoveepumpla lähiajal võimalikult kiiresti seaduspärastamist.

3.4. Kukeküla tee 2 kinnistu haljastus

Planeeringuala piiridesse jääval Kukeküla tee 2 kinnistul esineb palju hästi hooldatud kõrghaljastust. Selle maaüksuse krundipiiridele on juba aastaid tagasi istutatud ka erinevatest istikutest hekke. Kukeküla tee 2 kinnistu põhihaljastuse moodustavad ikkagi väga suured murukattega haljasalad.

Olemasolev maapind on Kukeküla tee 2 kinnistu piirides suhteliselt tasane ning kergesti tajutavaid kaldeid seal ei esine. Kui Niida tee L1 kinnistu läheduses jäävad Kukeküla tee 2 kinnistu maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) vahemikku $H = 10.05...10.16$ m, siis Kukeküla tee 2 kinnistu loodepoolse piiri läheduses on maapinna kõrgusmärkide väärtused veidi suuremad, jäädes seal vahemikku $H = 10.11...10.40$ m.

Kukeküla tee 2 kinnistust kirde suunda jääval Kukeküla tee kinnistul ning kagu suunda jääval Niida tee L1 kinnistul on kraavid kaevatud sealsete sõiduteede äärde juba aastaid tagasi. Kui Kukeküla tee kinnistul jäävad kraavi põhja kõrgusmärgid vahemikku $H = 9.82...10.06$ m, siis Niida tee L1 kinnistul jäävad sealse kraavi põhja kõrgusmärgid vahemikku $H = 9.55...9.73$ m.

3.5. Kukeküla tee 2 kinnistu tehnoõrgud

Lähimad Sindi Vesi OÜ poolt hallatavad valla ühisveevärgi magistraalorustikud on rajatud planeeringuala piirkonnas Niida tee L1 kinnistule ja Kukeküla tee 2 kinnistust loode suunda jäävale Kukeküla teele (tegelikkuses paikneb aga valla ühisveevärgi magistraalorustik seal praktiliselt kogu pikkuses hoopis Kukeküla tee 2 kinnistul). Kukeküla tee 2 kinnistu olemasolev veesisend on Sindi Vesi OÜ poolt hallatava ja Niida tee L1 kinnistul paikneva Tori valla ühisveevärgi magistraalorustikuga ühendatud juba aastaid tagasi. Seejuures on aga oluline teada, et Niida tänav L1 kinnistule ei ole millegi pärast Kukeküla tee 2 kinnistu veevarustuse liitumispunktina toimivat maakraani seni veel ikka paigaldatud.

Niida tn 21 kinnistul paiknev puurkaev-pumbamaja on kunagi ehitatud nii väikese võimsusega, et sealt algavast valla ühisveevärgi magistraalorustikust ei ole kahjuks mingil juhul võimalik hankida nii palju vett, millest piisaks vajaduse korral ka tulekahjude kustutamiseks. Sellises keerulises olukorras tuletõrjevee hankimiseks vajaliku tehnilise lahenduse leidmiseks on Tori Vallavalitsus juba mõni aeg tagasi hea koostöö tulemusena Sindi Vesi OÜ-ga korraldanud Eametsa küla Niida tee 36 kinnistule (katastritunnusega 73001:001:0589) ja Päevalille tee 7a kinnistule (katastritunnusega 73001:001:0599) selliste tuletõrjevee mahutite paigaldamise, mille mõlema maht on $V = 30$ m³.

Lähim Sindi Vesi OÜ poolt hallatav Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustik on rajatud planeeringuala piirkonnas Niida tee L1 kinnistule. Kukeküla tee 2 kinnistu olemasolev reoveeväljund on ühendatud Sindi Vesi AS-i poolt hallatava ja Niida tee L1 kinnistu paikneva Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga juba aastaid tagasi. Kukeküla tee 2 kinnistu reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimib osapoolte vahalise kokkuleppe alusel seejuures Niida tee L1 kinnistul lihtsalt üks Kukeküla tee 2 kinnistu reoveeväljundi mõtteline punkt.

Sindi Vesi OÜ poolt hallatavat linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole seni veel Kukeküla tee 2 kinnistu piirkonnas välja ehitatud. Kukeküla tee 2 kinnistule kogunev sademevesi on juhitud lihtsalt kas Kukeküla tee või siis Niida tee L1 kinnistutel paiknevatesse sõiduteeäärsetesse kraavidesse.

Tori valla kaugküttevõrgu torustikke ei ole samuti seni veel käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirkonnas välja ehitatud.

Lähimad Elektrilevi OÜ poolt hallatavad 0,4 kV maakaabelliinid paiknevad planeeringuala piirkonnas Kukeküla tee ja Niida tee L1 kinnistutel. Kukeküla tee 2 kinnistu juba varem 0,4 kV maakaabelliinina rajatud elektrivarustuse liitumiskiili saab alguse Kukeküla tee põhjapoolse kurvi läheduses asuvast elektrivarustuse liitumiskiilbist 116114 LK ning selle viimati viidatud elektrivarustuse liitumiskiilbi

liitumisjuhtmestiku klemmid toimivad ühtlasi ka Kukeküla tee 2 kinnistu elektrivarustuse liitumispunktina. Kukeküla tee 2 kinnistu elektrivarustuse tehnilise lahenduse seisukohalt on kindlasti õige juhtida veel tähelepanu sellele, et Kukeküla tee 2 kinnistut läbib ka Niida tee L1 kinnistu vahetus läheduses üks 10 kV õhuliin.

Tori valla majandusosakonna poolt hallatavaid tänavavalgustuse toiteliine ei ole Kukeküla tee 2 kinnistuga külgnevatel tänavaaladel seni veel välja ehitatud.

Telia Eesti AS-i poolt hallatav sidevõrk on käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala läheduses välja ehitatud Niida tee L1 kinnistul, kusjuures see sidevõrk toimib seal sidekaablite kanalisatsioonitorustikku paigaldatud kaabelliinina. Kukeküla tee 2 kinnistu on Telia Eesti AS-i poolt hallatava sidevõrguga ühendatud kõne all olevast kinnistust kirde poole jäävale Kukeküla tee lõigule rajatud sidekaablite kanalisatsioonitorustiku kaudu. Kukeküla tee 2 kinnistu sidevarustuse liitumispunktina toimib seal üks Telia Eesti AS-i poolt hallatavale sidekaablite kanalisatsioonitorustikule paigaldatud põlv. Kukeküla tee 2 kinnistu sidevarustuse tehnilise lahenduse seisukohalt on kindlasti õige juhtida tähelepanu ka sellele, et Kukeküla tee 2 kinnistust kirde poole jääval Kukeküla tee lõigul on Telia Eesti AS-i poolt hallatav sidekaablite kanalisatsioonitorustik väga pika lõiguna paigaldatud nii sügavale Kukeküla tee 2 kinnistu piiridesse, et isegi viimati viidatud kinnistu sidevarustuse liitumispunkt jääb oma kinnistule.

4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut Sauga valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks, kuna kõik 3 (kolm) planeeringualale moodustatavat uut krunti (POS 01, POS 02 ja POS 03) jäävad ka edaspidi Tori valla Eametsa küla Kukeküla tee piirkonnas välja kujunenud elamukvartali osaks. Oluline on seegi, et Sauga valla kehtiv üldplaneering on määranud praktiliselt kogu Eametsa küla Kukeküla tee 2 kinnistu vahetu ümbruse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala (EV).

Kukeküla tee 2 kinnistu paikneb Tori vallas Eametsa külas sellisel alal, kus detailplaneeringuid ei ole varem kehtestatud.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu kohasus

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

Tori valla Eametsa küla Kukeküla tee 2 kinnistu piirkonnas säilib kõigil kolmel moodustataval uuel maaüksusel (POS 01...POS 03) krundi kasutamise sihtotstarbena ka edaspidi 100% ulatuses üksik-elamumaa (EP). Seetõttu võibki Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine toimuda Tori Vallavalitsuses, sest Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine ei anna vähimatki põhjust Sauga valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu puhul on väga hoolikalt järgitud, et see oleks igati kooskõlas kõigis kehtivates materiaalsoiguslikes normides sätestatud nõuetega.

Nii Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 04. septembril 2020. a. tehtud registriosa nr 1843006 väljatrüki kui ka Maa-ameti Pärnu Maakatastri poolt 21. märtsil 2000. a. registreeritud Sauga valla Eametsa küla Kukeküla tee 2 (varem Väike-Niidu) maaüksuse plaanil ei ole millegi pärast viidatud mitte ühelegi Kukeküla tee 2 kinnistuga seotud kitsendusele. Sellise nägemuse lükkab aga kahjuks ümber Maa-ameti koduleheküljel toimiv kitsenduste kaart, mille põhjal tähendavad Kukeküla tee 2 kinnistul kindlasti kitsendusi alljärgnevad rajatised:

- osa Niida tee 21 kinnistul paikneva puurkaevu (selle rajatise katastrinumber on 30502) veehaarde sanitaarkaitsealast raadiusega $R = 10$ m;
- osa Sindi Vesi AS-i poolt hallatava Tori valla ühisveevärgi magistraalitorustiku kaitsetsoonist laiusega $L = 2 \times 2$ m. Probleem tuleneb asjaolust, et viimati viidatud ühisveevärgi magistraalitorustik ei ole seal paigaldatud mitte Kukeküla tee 2 kinnistust loode suunas jäävale Kukeküla tee kinnistule, vaid hoopiski Kukeküla tee 2 kinnistu piiridesse;
- osa Telia Eesti AS-i poolt hallatava sidekaablite kanalisatsioonitorustiku kaitsetsoonist laiusega $L = 2 \times 1$ m. Probleem tuleneb lihtsalt asjaolust, et viimati viidatud sidekaablite kanalisatsioonitorustik ei ole seal paigaldatud mitte Kukeküla tee 2 kinnistust kirde suunas jäävale Kukeküla tee kinnistule, vaid hoopiski Kukeküla tee 2 kinnistu piiridesse;
- kogu ulatuses Elering OÜ poolt hallatava 10 kV õhuliini, mis paikneb Niida tee L1 kinnistu vahetus läheduses, kaitsetsoon laiusega $L = 2 \times 10$ m.

Vaatamata eelpool kirjeldatud piirangutele, mida ei ole millegi pärast Eametsa küla Kukeküla tee 2 kinnistu piirkonnas seni veel ametlikult seaduspärastatud, ei ole Kukeküla tee 2 kinnistule käesoleva detailplaneeringuga kavandatu mitte kuidagi vastuolus avalike huvidega.

5.2 Planeeringuala kruntimine

Tori valla Eametsa küla Kukeküla tee 2 kinnistu kontaktvööndis on nii kinnistute kui ka seal asuvate üksikelamute ja kõrvalhoonete suurused küllaltki erinevad. Vägagi erinevad on ka sealsete kinnistute täisehituse protsendid. Kukeküla tee 2 kinnistu kontaktvööndis on veel jätkuvalt isegi selliseid krunte, millede suuruseks on enam kui 0,5 ha.

Käesolev töö teeb ettepaneku jagada kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega Kukeküla tee 2 kinnistu, mille suurus on ligikaudu 7207 m², edaspidi kolmeks väiksemaks krundiks:

Krunt POS 01

- | | |
|--|-------------------------|
| - planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve | üksikelamumaa (EP) 100% |
| - krundi suurus | 4807 m ² |

Krunt POS 02

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

Krunt POS 03

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

Seega jäävad käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 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 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel olevates vastavasisulistes tabelites.

Planeeringualal rakendatavatest ehitusõigustest ja arhitektuursetest tingimustest parema ülevaate saamise huvides on neid seletuskirja peatükkides 5.3.1.1...5.3.1.3 ning 5.3.2.1.... 5.3.2.3 esitatud tabelites kirjeldatud iga hoone kohta eraldi.

5.3.1 Kavandatud ehitusõigustest üldiselt

Planeeringualale moodustatavad uued krundid POS 01, POS 02 ja POS 03 on küllaltki suured ja seetõttu teeb 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 01, POS 02 ja POS 03 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 naaberkruntide omanikult (omanikelt). Üht nendest väikeehitistest püstitades peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01, POS 02 ja POS 03 praegused või tulevased omanikud tagama ise seda, et nende poolt ehitatava väikeehitise haldamine oleks igati kooskõlas Eesti Vabariigis selle väikeehitise püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

Kõik planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 01...POS 03 kavandatud hooned (sealhulgas ka kuni 60 m² suurused hooned) loetakse hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna sisse.

Kõikidel planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel (POS 01...POS 03) toimivad põhihoonena kas rekonstrueeritav või siis püstitatav üksikelamu. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu kruntidel POS 01...POS 03 mitte reguleerida. Lisaks olemaolevatele rajatistele võib küllalt suurtel kruntidel POS 01...POS 03 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 01...POS 03 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.

3.2.1.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi nimi	POS 01
Planeeritav krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	Üksikelamumaa EP (100%)
Planeeritav krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	Krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga sellele krundile määratud
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaasjuhtotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	Maakasutuse põhijuhtotstarbeks on üldplaneering määratud seal väikeelamu maa-ala (EV) Maakasutuse kaasjuhtotstarvet ei ole üldplaneering sinna määratud
Krundi suurus	4807 m ²
Kinnistu lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka	336 m ² ja 7%, sealhulgas

iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	Rekonstrueeritaval üksikelamul 203 m ² Seaduspärastataval kõrvalhoonel 30 m ² Seaduspärastataval kuuril 23 m ² Püstitataval uuel abihoonel 80 m ²
Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Rekonstr. üksikelamul (ol. olevast maapinnast) kuni 9 m ehk +19.55 m (EH2000 süsteemis) Seaduspär. kõrvalhoonel (ol. olevast maapinnast) kuni 4,5 m ehk +15.05 m (EH2000 süsteemis) Seaduspärastat. kuuril (ol. olevast maapinnast) kuni 4 m ehk +14.55 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (ol. olevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,55 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.05...+10.70 m ja +10.55 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatava uue abihoonel vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) seal juba asuvate või sinna täiendavalt püstitatava uue abihoonel ümbruses + 10.55 m
Krundil kehtivad piirangud	-loodepoolse piiri ääres tähendab piirangut Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevärgi magistraaltorustiku kaitsetsoon; - kirdepoolse piiri ääres tähendab piirangut Telia Eesti AS-i poolt hallatava sidekaablite kanalisatsioonitorustiku kaitsetsoon; - kagupoolse piiri ääres tähendab piirangut Ele-ring OÜ poolt hallatava 10 kV õhiliini kaitsetsoon

Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01 on lubatud suurim hoonete koguarv 4 (neli). Seejuures on arvestatud, et lisaks krundil POS 01 rekonstrueeritavale ligikaudu 196,5 m² (pärast rekonstrueerimist tõenäoliselt ligikaudu 203 m²) suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordsele üksikelamule (ehitisregistrikoodiga 120544975) saavad lähiajal Ehitisregistrisse kantud ka sellel krundil ehitusjärgus olevad ühekordne kõrvalhoone ja ühekordne kuur (nende lähiajal seaduspärastamisele kuuluvate hoonete ehitisealuse pinna suurused on vastavalt ligikaudu 30,0 m² ja ligikaudu 23,0 m²) ning krundile POS 01 täiendavalt püstitatav kuni 80,0 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihoonel.

3.2.1.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi nimi	POS 02
Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	Üksikelamumaa EP (100%)
Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	Krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga sellele krundile määratud
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaasjuhtotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	Maakasutuse põhijuhtotstarbeks on üldplaneering määranud seal väikeelamu maa-ala (EV) Maakasutuse kaasjuhtotstarvet ei ole üldplaneering sinna määranud
Krundi suurus	1200 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Seaduspärastataval üksikelamul 155...185 m ² Püstitataval abihoonel 55...85 m ²

Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Seaduspär. üksikelamul (ol. olevast maapinnast) kuni 9 m ehk +19.40 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (ol. olevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,40 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.08...+10.77 m ja +10.40 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatava uue abihoonel vahetus ümbruses (m)	Ol. oleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) seal seaduspärasustatava üksikelamu ja sinna täiendavalt püstitava abihoonel ümbruses + 10.40 m
Kruntidel kehtivad piirangud	-loodepoolse piiri ääres tähendab piirangut Sindi Vesi OÜ poolt hallatava valla ühisveevärgi magistraaltorustik. -kagupoolse piiri ääres tähendab piirangut edaspidi uue krundi POS 01 omaniku poolt hallatava reoveepumpla kaitsetsoon.

Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 02 on lubatud suurim hoonete koguarv 2 (kaks). Seejuures on arvestatud, et lähiajal saavad krundil POS 02 kantud Ehitisregistrisse nii seal ehitusjärgus olev ja seaduspärasustamisele kuuluv 155...185 m² suuruse ehitisealuse pinnaga üksikelamu kui ka sinna täiendavalt püstitatav 55...85 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihoonel.

3.2.1.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi nimi	POS 03
Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	Üksikelamumaa EP (100%)
Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	Krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga sellele krundile määratud
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaasjuhtotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	Maakasutuse põhijuhtotstarbeks on üldplaneering määratud seal väikeelamu maa-ala (EV) Maakasutuse kaasjuhtotstarvet ei ole üldplaneering sinna määratud
Krundi suurus	1200 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitisealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 240 m ²
Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (ol. olevast maapinnast) kuni 9 m ehk +19.30 m (EH2000 süsteemis)
Kruntide ol. oleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.17...+10.45 m ja +10.30m
Kruntide ol. oleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatava uue abihoonel vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) sinna püstitava üksikelamu ümbruses + 10.30 m
Kruntidel kehtivad piirangud	- kagupoolse piiri ääres tähendab piirangut Ele-ring OÜ poolt hallatava 10 kV õhiliini kaitstsoon - edelapoolse piiri ääres tähendab piirangut Sindi Vesi OÜ poolt hallatava ja Niida tee 21 kinnistul paikneva puurkaevu (katastritunnusega nr 30502) veehaarde sanitaarkaitseala. -kirdepoolse piiri ääres tähendab piirangut krundil POS 01 asuva reoveepumpla kaitsetsoon.

5.3.2 Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Veel enne planeeringualal paiknevate hoonete rekonstrueerimiseks ja seaduspärastamiseks 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 püstitavate uute hoonete eelprojektide koostamise tarvis väljastada (lisaks selles detailplaneeringus sätestatud nõuetele) vajaduse korral ka täiendavaid arhitektuursete ja ehituslikke lisatingimusi.

Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 02 ja POS 03 kavandatud uued üksikelamud on edaspidi ümbritsetud ainult ühest küljest suhteliselt kitsa kõrvaltänavaga. Eelnevast lähtuvalt ei olnudki praktilist vajadust teha käesoleva detailplaneeringu mahus uutele kruntidele POS 02 ja POS 03 püstitavate üksikelamute põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramise tarvis väga konkreetseid ettepanekuid. Küll on selle detailplaneeringu mahus määratud kõikidel planeeringualadel vägagi täpselt piirid seal rekonstrueeritavate ja seaduspärastavate või siis sinna püstitavate uute hoonete hoonestusalade tarvis. Viimati kirjeldatud hoonestusalade piiride määramine on vajalik seetõttu, et eelkirjeldatud hoonestusalade sees oleks seal rekonstrueeritavate ja seaduspärastavate või siis sinna püstitavate hoonete lõplikku asukohta võimalik eelprojektide koostamise käigus vajaduse korral veel mõnevõrra täpsustada. Kõigil planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel (POS 01...POS 03) rekonstrueeritavad ja seaduspärastatavad või siis sinna täiendavalt püstitavad hooned 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 ja seaduspärastavate või siis sinna täiendavalt püstitavate uute hoonete hoonestusalade suurused alati mõnevõrra suuremad kui detailplaneeringute koostamise käigus nende hoonete tarvis määratud ehitistealused pinnad.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubada planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01 rekonstrueeritava üksikelamu põhimahu suurendamist vaid niisuguses mahus, mida nõuab täiendavalt paigaldatava soojusisolatsiooni paksus. Rekonstrueeritava üksikelamu edaspidise normaalse haldamise huvides on õige paigaldada soojusisolatsioon kaasaegse tehnoloogia kohaselt just selle hoone välisseinte väliskülgedele. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii rekonstrueeritava üksikelamu välisseinte soojustamiseks ning väliseks viimistluseks sobivad materjalid kui ka välisseinte soojustamise viis täpsustamisele selle üksikelamu rekonstrueerimiseks koostatava projektdokumentatsiooni mahus. Krundil POS 01 rekonstrueeritava üksikelamu välisseinte väliseks viimistluseks on soovitatav jätkuvalt kasutada krohvitud pindasid ning avatäidetena puidust aknaid ja välisuksi. Selle, rekonstrueeritava üksikelamu asukoht peab jääma aga jätkuvalt kogu ulatuses käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonestusala sisse.

Planeeringuala uuele krundile POS 03 püstitava üksikelamu eelprojekti koostamisel peab lisaks Eametsa küla sellele piirkonnale iseloomuliku miljöö, hoonete mahulise paiknemise, liigentaduse ja materjalikasutusega arvestama kindlasti veel sellega, et kõik tavaliselt abihoonesse kavandatavad abiruumid peavad selle hoone puhul leidma koha põhihoonena toimiva üksikelamu mahus.

Kukeküla teed ümbritsevas elamukvartalis võib kohata hooneid, millede välisseinte viimistlemiseks on kasutatud nii pritskrohvi, tellisvoodrit kui ka horisontaalset laudvoodrit. Aegade jooksul välja kujunenud tavade kohaselt on seal hoonete väline viimistlemine toimunud siiski vaid valdavalt üht katematerjali kasutades. Sellesse piirkonda püstitavate hoonete välisel viimistlemisel ei ole kindlasti lubatud kasutada kõikvõimalike imiteerivaid katematerjale.

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

5.3.2.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud arhitektuursed tingimused

Kinnistu aadress	POS 01
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Rekonstrueeritaval üksikelamul, seaduspärastataval kõrvalhoonel ja kuuril ning püstitataval uuel abihoonel kokku 1436 m ²
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete (sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hoonete) arv krundil	3 (kolm)
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	Krundisiseselt vähemalt 2 parkimiskohta
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	Rekonstrueeritaval üksikelamul 2 põhikorrust või 2 põhikorrust Seaduspärastataval kõrvalhoonel ja kuuril ning püstitataval uuel abihoonel 1 põhikorrus või 1 põhikorrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii Rekonstrueeritaval üksikelamul kui ka seaduspärastataval kõrvalhoonel ja kuuril ning püstitataval uuel abihoonel 0 (null)
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	Rekonstrueeritaval üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰ Seaduspärastataval kõrvalhoonel lame katus kaldega 0 ⁰ ...5 ⁰ Seaduspärastataval kuuril ühepoolse kaldega katus 10 ⁰ ...25 ⁰ Püstitataval uuel abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Rekonstrueeritaval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund paralleelne Kukeküla tee kirdepoolse lõiguga ning katusekattematerjaliks on katusekivid Seaduspärastatava kõrvalhoone lamekatusel katuseharja ei ole ning katusekattematerjaliks on profiilplekk Seaduspärastataval kuuril on ühepoolse kaldega katus ning katusekattematerjaliks on profiilplekk Püstitataval uuel abihoonel on valitud hoone põhimahu katuseharja suund paralleelsena Kukeküla tee loodepoolse lõiguga ning katusekattematerjaliks võivad olla katusekivid ning nii valts- kui ka profiilplekk
Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	Rekonstrueeritaval üksikelamul pritskrohv Seaduspärastataval kõrvalhoonel horisontaalne laudvooderdus Seaduspärastataval kuuril vertikaalsete piludega paigaldatud servatud laudad Püstitataval uuel abihoonel Pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	Nii rekonstrueeritaval üksikelamul, seaduspärastataval kõrvalhoonel ja kuuril kui ka püstitataval uuel abihoonel puidust, plastist või metallist

Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	<p>Tänaväärsetel krundipiiridel võib olla istutatud vabalt valitud kõrgusega hekk või rajatud piirdeaed, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2...1,6 m. Soovi korral võib sellele krundile rajatava piirdeaia siseküljele istuda ka sobiliku kõrgusega heki.</p> <p>Uue piirdeaia kõrgus peaks aga sellel krundil olema valitud täpselt samasugunena kui uutel naaberkrundidelgi. Uus piirdeaed on soovitatav igal juhul ehitada puidust, sarnaselt planeeringuala ümbruses levinud piirete tüüptidega, kusjuures uue piirdeaia lõpliku läbipaistvuse protsendi määrab sellel krundil paikneva üksikelamu rekonstrueerimise eelprojekti koostav vastutav spetsialist.</p>
Hoonete suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	<p>Rekonstrueeritaval üksikelamul säilib olemasolev suhteline kõrgus +11.00 m</p> <p>Seaduspärastataval kõrvalhoonel säilib olemasolev suhteline kõrgus +10.60 m</p> <p>Seaduspärastataval kuuril säilib olemasolev suhteline kõrgus +10.80 m</p> <p>Püstitataval uuel abihoonel +10.65...+10.75 m</p>

3.3.2.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud arhitektuursed tingimused

Kinnistu aadress	POS 02
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Seaduspärastataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 415 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	1 (üks)
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	Krundisiseselt vähemalt 2 parkimiskohta
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	Seaduspärastataval üksikelamul 1 põhikorrus või 2 põhikorrust Püstitataval abihoonel 1 põhikorrus või 1 põhikorrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii seaduspärastataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null)
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	Seaduspärastataval üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...45 ⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Nii seaduspärastataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel võib hoone põhimahu katuseharja suuna valida kas risti või paralleelsena Kukeküla tee loodepoolse lõiguga ning katusekattematerjaliks võivad olla katusekivid ning nii valts- kui ka profiilplekk

Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	<i>Nii seaduspärastataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus</i>
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	<i>Nii seaduspärastataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist</i>
Krundi piirde (materjal, kõrgus, tüüp)	<i>Tänaväärsel krundipiiril võib olla istutatud vabalt valitud kõrgusega hekk või rajatud piirdeaed, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2...1,6 m. Soovi korral võib sellele krundile rajatava piirdeaia siseküljele istuda ka sobiliku kõrgusega heki. Uue piirdeaia kõrgus peaks aga sellel krundil olema valitud täpselt samasugunena kui uutel naaberkrundidelgi. Uus piirdeaed on soovitatav igal juhul ehitada puidust, sarnaselt planeeringuala ümbruses levinud piirete tüüpidega, kusjuures uue piirdeaia lõpliku läbipaistvuse protsendi määrab sellel krundil ehitusjärgus oleva üksikelamu seaduspärastamise eelprojekti koostav vastutav spetsialist.</i>
Hoonete suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	<i>Nii seaduspärastataval üksikelamul kui ka püstitataval kõrvalhoonel +10.65...+10.75 m</i>

3.3.2.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud arhitektuursed tingimused

Kinnistu aadress	POS 03
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Püstitataval üksikelamul 353 m ²
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)	<i>Krundisiseselt vähemalt 2 parkimiskohta</i>
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 1 põhikorrus ja 2 põhikorrust
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Püstitataval üksikelamul 0 (null)
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul <i>Viilkatus kaldega 10⁰...45⁰</i>
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Püstitataval üksikelamul <i>võib on hoone põhimahu katuseharja suuna valida kas risti või paralleelsena Niida tee loodepoolse lõiguga ning katusekattematerjaliks võivad olla katusekivid ning nii valts- kui ka profiiplekk</i>
Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitataval üksikelamul <i>Pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus</i>
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	Püstitataval üksikelamul <i>puidust, plastist või metallist</i>

Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	<i>Tänaväärsel krundipiiril võib olla istutatud vabalt valitud kõrgusega hekk või rajatud piirdeaed, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2...1,6 m. Soovi korral võib sellele krundile rajatava piirdeaia siseküljele istuda ka sobiliku kõrgusega heki. Uue piirdeaia kõrgus peaks aga sellel krundil olema valitud täpselt samasugunena kui uutel naaberkrundidelgi. Uus piirdeaed on soovitatav igal juhul ehitada puidust, sarnaselt planeeringuala ümbruses levinud piirete tüüpidega, kusjuures uue piirdeaia lõpliku läbipaistvuse protsendi määrab sellele krundile püstitatava üksikelamu eelprojekti koostav vastutav spetsialist.</i>
Hoonete suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Püstitataval üksikelamul + 10.55...+10.65 m

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 konkreetsetes piirkonnas juba väljakujunenud traditsioonidest.

Planeeringualale moodustatavatele kruntidele uue tarbeaia ja haljastuse rajamisel tuleb kasutada ainult käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala ümbritsevatele aladele 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 kasvab suhteliselt palju kõrghaljastust. Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut mitte ühegi seal kasvava väärtusliku puu likvideerimiseks. Ükski planeeringualale kavandatav uus hoone ei jää ka edaspidi sealsetele olemasolevatele puudele lähemale kui 2,0 m.

Kõigi planeeringualale moodustatavate uute kruntide haljastuse ja heakorrastuse lahendused koos nende maaüksustele sobivate väikevormide valikuga kuuluvad täpsustamisele kas planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate või siis sinna püstitatavate uute hoonete 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 moodustataval uuel krundil POS 01 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 4807 = 1442 \text{ m}^2$ ning moodustatavatel uutel kruntidel POS 02 ja POS 03 vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$. Võrreldes viimati esitatud haljasalade suurustega on kõikidel uutel kruntidel tegelikkuses kujunevad haljasalad aga kindlasti veel mõnevõrra suuremadki. Kõikidele planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 01...POS 03 rajatavate kõvakattega pindade maksimaalsed suurused saavad aga sinna rajatavatest haljasaladest olema kordades väiksemad.

Planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate uute hoonete eelprojektides on üksikasjaliku vertikaalplaneerimise skeemi koostamisel mõistlik lähtuda planeeringualaga külgnevate Niida tee ja Kukeküla tee kinnistute sõiduteele juba varem rajatud sõiduteede kattekihtide kõrgusmärkidest. Need 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 01 rekonstrueeritava üksikelamu ning ka seaduspärastatavate kõrvalhoone ja kuuri suhtelist kõrgust ± 0.00 (selleks on tavaliselt hoone I korruse puhta põranda tasapind) käesoleva detailplaneeringuga enam muuta ei ole võimalik. Uuele krundile POS 01 täiendavalt püstitatava abihoone suhteliseks kõrguseks ± 0.00 on valitud EH2000 süsteemi absoluutkõrgus $+ 10.65...+ 10.75$ m. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 02 seaduspärastava üksikelamu ja sinna täiendavalt püstitatava abihoone suhteliseks kõrguseks ± 0.00 on valitud samuti EH2000 süsteemi absoluutkõrgus $H = + 10.65...+ 10.75$ m. Planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 03 püstitatava üksikelamu suhteliseks kõrguseks ± 0.00 on aga valitud EH2000 süsteemi absoluutkõrgus $H = + 10.55...+ 10.65$ m.

Kõigi eelpool käsitletud hoonete suhtelise kõrguse valiku puhul on arvestatud asjaoluga, et siis ei jää mitte ühegi planeeringualal rekonstrueeritava ja seaduspärastatava ega ka täiendavalt püstitatava hoone sokli kõrgus edaspidi mitte kusagil väiksemaks kui 30 cm. Niisugune valik tähendab veel sedagi, et siis ei pea olemasoleva maapinna kõrgust ei planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate ega ka täiendavalt püstitatavate hoonete ümbruses eriti tõstma ega ka madalamaks koorima.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetus ümbruses ei ole seni naaberkinnistute piiridele piirdeaedaid ehitatud. Pisut kaugemale jäävatel krundipiiridel on enamuse piirdeaedaid selles elamukvartalis ehitatud puidust. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku ehitada planeeringualale moodustatavate uute kruntide piiridele niisugused puidust piirdeaiaid, mille kõrgus jääb vahemikku $H = 1,2...1,6$ m. Igal juhul on õige, kui kruntidevahelistele piiridele 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 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 nii Eesti Vabariigi Projekteerimismääruste EPN 17 "Linnatänavad" osast 7 kui ka Tori valla transpordi arengukavast.

Planeeringuala külgneb kagupoolsest küljest Niida tee L1 kinnistuga, kus on juba paljude aastate jooksul toiminud selle piirkonna elanike jaoks igati meelepärane liikluskorraldus. Seetõttu ei olnud käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus vähimatki vajadust tegeleda planeeringualaga piirneva Niida tee L1 kinnistul väljaehitatud tänavalõigu liikluse rahustamiseks rakendatavate lisameetmete välja töötamisega.

Kõigi planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 03 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 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 planeeringualaga külgnevatel Niida tee L1 ja Kukeküla tee kinnistule rajatud sõiduteid.

Planeeringualale kavandatud liiklusskeemiga saab soovi korral tutvuda GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised

5.6.1. Sanitaartehtnilised välisvõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus

Lähimad Sindi Vesi OÜ poolt hallatavad valla ühisveevärgi magistraalorustikud on rajatud planeeringuala piirkonnas Niida tee L1 kinnistule ja Kukeküla tee 2 kinnistust loode suunda jäävale Kukeküla teele (tegelikkuses paikneb aga viimati kirjeldatud valla ühisveevärgi magistraalorustik praktiliselt kogu pikkuses hoopis Kukeküla tee 2 kinnistul). Kukeküla tee 2 kinnistu olemasolev veesisend on Sindi Vesi AS-i poolt hallatava ja Niida tee L1 kinnistul paikneva Tori valla ühisveevärgi magistraalorustikuga ühendatud juba aastaid tagasi, kuid sellel puudus Niida tänav L1 kinnistu piiri läheduses Kukeküla tee 2 kinnistu veevarustuse liitumispunktina toimiv maakraan. Seetõttu teebki käesolev detailplaneering nüüd ettepaneku paigaldada Kukeküla tee 2 kinnistu olemasolevale veesisendile Niida tänav L1 kinnistu piiri lähedusse kõne all oleva kinnistu veevarustuse liitumispunktina toimiv maakraan, mis ühtlasi aitab täpsustada ka Kukeküla tee 2 kinnistu PE100 veetorst SDR 11, PN16 DN/OD = 32 rajatud veesisendi omandisuhteid.

Kuna Kukeküla tee 2 kinnistu on kavas edaspidi jagada kolmeks väiksemaks maaüksuseks, siis tuleb uue moodustava krundi POS 01 veesisend õueala keskosas põhjalikult ümber ehitada. Seal on vaja kõigepealt uue krundi POS 01 olemasolevast veesisendist lahti ühendada need veetorstikud, mis on juba kunagi varem rajatud nüüd moodustavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 tarvis. Pärast seda on vaja krundi POS 01 olemasoleva veesisendi otsad omavahel sobivaid ühendusdetalle kasutades uuesti kokku ühendada.

Planeeringualale moodustavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 jaoks on aga vaja ehitada täiesti uued, tänavapäevastele nõuetele vastavad veesisendid.

Lähiajal planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 tarvis on mõistlik uus veesisend rajada sellest Sindi Vesi OÜ poolt hallatavast ühisveevärgi magistraalorustikust, mis on kunagi paigaldatud otse nüüd planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 02 (mitte aga sellest uuest krundist loodepoole poole jäävale Kukeküla teele). Selleks, et planeeringualale moodustatava krundi POS 02 veesisend vastaks igati täna kehtivates vee- ja kanalisatsioonieskirjades sätestatud nõudmistele, peab selle maaüksuse veevarustuse liitumispunktina toimiv maakraan saama kindlasti paigaldatud Kukeküla tee kinnistule. Niisuguse tehnilise lahenduse saavutamiseks võib krundi POS 02 uue veesisendi ehitada sobivat elekterkeervis puursadulat kasutades esialgu hoopis Kukeküla tee kinnistu suunas ning seejärel sobivaid elekterkevispõlvi kasutades kõigepealt paralleelseks uue krundi POS 02 piiriga (sellest ligikaudu 1,0 m kaugusele) ning seejärel juba uue krundi POS 02 suunaliseks. Krundi POS 02 viimati kirjeldatud veesisendi lõigule saab siis ligikaudu 0,5 m kaugusele enne krundipiiri paigaldada ka krundi POS 02 veevarustuse liitumispunktina toimiva maakraani.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku rajada planeeringualale moodustatava krundi POS 03 uus veesisend sellest Sindi Vesi OÜ poolt hallatavast ühisveevärgi magistraalorustikust, mis paikneb Niida tee 21 kinnistul. See viimati viidatud valla ühisveevärgi magistraalorustik saab alguse samal kinnistul paiknevast puurkaev-pumbamajast. Parim viis valla ühisveevärgi magistraalorustikul uue krundi POS 03 veesisendi ühendamiseks on kasutada selleks sobivat elekterkeervis puursadulat. Uue krundi POS 03 veesisendile tuleb umbes 0,5 m kaugusele enne krundipiiri paigaldada ka viimati viidatud maaüksuse veevarustuse liitumispunktina toimiv maakraan.

Nii planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 kui ka krundi POS 03 veesisendile monteeritav maakraan aitavad täpsustada nende uute kruntide veesisendite omandisuhteid. Kruntidele POS 02 ja POS 03 püstitatavate uute üksikelamu haldamiseks vajalikud veesisendid 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 lõplikult selgeks planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 02 ja POS 03 püstitavate uute üksikelanute arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Selle detailplaneeringuga kavandatud uute kruntide POS 02 ja POS 03 veevarustuse lahendused võivad planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui Kukeküla tee ja Niida tee 21 kinnistutele saavad sinna kavandatud kruntide POS 02 ja POS 03 veesisendite asukohtadele eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 tarvis olmevee saamiseks selles piirkonnas paiknevatest valla ühisveevärgi magistraalorustikest peab detailplaneeringu arendaja või nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Sindi Vesi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

Niida tn 21 kinnistul paiknev puurkaev-pumbamaja on kunagi ehitatud nii väikese võimsusega, et sealt algavast valla ühisveevärgi magistraalorustikust ei ole kahjuks mingil juhul võimalik hankida niisuguses koguses vett, millest piisaks ka tulekahjude kustutamise tarvis. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku juhendada antud juhul Siseministri poolt 01. märtsil 2021. a. kinnitatud määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse tingimused ning kord“. Viimati viidatud määruse nr 10 § 6 lõike 5 alusel on lubatud, et esimese kasutusviisiga hoone puhul võib veevõtukoha kaugus jääda ehitisest kuni 400 m kaugusele tingimusel kui voolikuliini on võimalik veevõtukohast kuni hooneni vedada sirgjooneliselt. Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele püstitatavate hoonete tarvis sobib igati kui edaspidi saab võimaliku tulekahju korral hakida vett Eametsa küla Niida tee 36 kinnistul paiknevast tuletõrjervee mahutist, mille maht on $V = 30 \text{ m}^3$.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Lähim Sindi Vesi OÜ poolt hallatav Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustik on rajatud planeeringuala piirkonnas Niida tee L1 kinnistule. Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 olemasolev reoveeväljund on ühendatud Sindi Vesi OÜ poolt hallatava ja Niida tee L1 kinnistu paikneva Tori valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga juba palju aastaid tagasi. Krundi POS 01 reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimib seejuures Niida tee L1 kinnistul (krundi POS 01 piirist 0,5...1,0 m kaugusel) üks krundi POS 01 reoveeväljundi mõtteline punkt. See viimati kirjeldatud reovee kanaliseerimise liitumispunkt aitab ühtlasi täpsustada uue krundi POS 01 reoveeväljundi omandisuhteid. Käesolev detailplaneering teeb seejuures ettepaneku, et planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 olemasolev reovee kanaliseerimise liitumispunkt säilib ka edaspidi just niisugusena ja samas asukohas.

Kuigi Kukeküla tee 2 kinnistu on kavas edaspidi jagada kolmeks väiksemaks maaüksuseks, säilib detailplaneeringu arendaja soovil sinna juba varem rajatud reovee kanaliseerimise tehniline lahendus ka põhimõtteliselt ka edaspidi just praegusel kujul. See tähendab, et planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 õuealal säilivasse reoveepumplasse jäävad ka edaspidi ühendatuks need mõlemad olemasolevad isevoolsed reoveetorustikud, mis saavad alguse uutelt kruntidelt POS 02 ja POS 03.

Olemasolev reovee kanaliseerimise lahendus krundil POS 01 saab säilida ainult siis, kui kruntidelt POS 02 ja POS 03 algavate isevoolsete reoveetorustike asukohtadele saab krundil POS 01 seatud eelnevalt sobiva suurusega servituudi alad.

Uutelt kruntidelt POS 01...POS 03 reovee kanaliseerimiseks (läbi survetorustiku) Niida tee L1 kinnistul paiknevasse valla reovee ühiskanalisatsiooni ei pea detailplaneeringu arendaja või siis nende uute maaüksuste tulevased omanikud enam esitama Sindi Vesi OÜ-le eraldi taotlust.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Sindi Vesi OÜ poolt hallatavat linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole seni veel Kukeküla tee 2 kinnistu piirkonnas välja ehitatud. Kukeküla tee 2 kinnistule kogunev sademevesi on juhitud lihtsalt kas Niida tee L1 või siis Kukeküla tee kinnistutel paiknevatesse sõiduteeäärsetesse kraavidesse.

Kuna Kukeküla tee 2 kinnistu on kavas edaspidi jagada kolmeks väiksemaks maaüksuseks, siis võib sinna moodustatavatele uutele kruntidele POS 01 ja POS 03 koguneva sademevee juhtida ka edaspidi maapinna vertikaalplaneerimise abil kas Niida tee L1 või siis Kukeküla tee kinnistutel paiknevatesse sõiduteeäärsetesse kraavidesse.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 lähedusse ei ole aga varem kraave kaevatud. Seetõttu tuleb sellele maaüksusele kogunev sademevesi juhtida maapinna vertikaalplaneerimise abil selle krundi kõige maapinna kõige madalamatesse punktidesse, kus siis sademevesi seal lihtsalt mingi aja jooksul maa sisse imbib. Uue krundi POS 03 vertikaalplaneerimise skeemi koostamisel tuleb aga rangelt juhendada põhimõttest, et sellele maaüksusele kogunev sademevesi ei saaks üheski kohas valguda (ja seda eelkõige suuremate sadude puhul) vabalt üle naaberkinnistute piiride.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Kukeküla tee 2 kinnistu läheduses ei ole ei valla kaugkütte ega ka valla ühisgaasivõrgi magistraalorustikke seni veel välja ehitatud. Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 soojavarustus on juba varem lokaalselt lahendatud ja detailplaneeringu arendaja kinnituste kohaselt võib selline soojavarustuse tehniline lahendus säilida ka edaspidi.

Eelnevast lähtuvalt tuleb aga Kukeküla tee 2 kinnistule lähiajal moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 soojavarustus lahendada samuti lokaalselt. Hea ehitustava kohaselt täpsustub selleks kõige paremini sobivate soojavarustuse süsteemide valik nendele 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 Kukeküla tee ja Niida tee L1 kinnistutel. Kukeküla tee 2 kinnistu juba varem 0,4 kV maakaabelliinina rajatud elektrivarustuse liitumisliin saab alguse Kukeküla tee kirdepoolse kurvi läheduses asuvast elektrivarustuse liitumiskilbist 116114 LK. Selle, viimati kirjeldatud elektrivarustuse liitumiskilbi liitumisjuhtmestiku klemmid toimivad ühtlasi ka Kukeküla tee 2 kinnistu elektrivarustuse liitumispunktina. Detailplaneeringu arendaja soovi kohaselt säilib ka sellele maaüksusele moodustatava uue krundi POS 01 elektrivarustuse tehniline lahendus edaspidi just sellisel kujul.

Kukeküla tee 2 kinnistule lähiajal moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 elektrivarustuse tehniliste lahenduste planeerimise tarvis on aga Elektrilevi OÜ väljastanud 01. detsembril 2020. a. elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 364874. Selles dokumendis sätestatu kohaselt on kõige parem tehniline lahendus selline, kui kruntide POS 02 ja POS 03 elektrivarustust tagava madalpinge maakaabelliini krundiväline lõik saab alguse teisel pool Niida tänavat paiknevast jaotuskilbist JK2/2 ning lõpeb Niida teele, Niida tee 21 kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 ühise piiripunkti lähedusse maapinnale monteeritava elektrivarustuse liitumiskilbiga, mille liitumisjuhtmestiku klemmid toimivad ühtlasi ka uute kruntide POS 02 ja POS 03 elektrivarustuse liitumispunktina. Uut liitumiskilpi on selles asukohas mugav teenindada ja seal on ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 tulevastel omanikel kerge fikseerida oma arvesti näitusid. Detailplaneeringu arendaja on valinud kruntide POS 02 ja POS 03 elektripaigaldiste peakaitsme prognoositavaks suuruseks 3 x 16 A. Eelviidatud sokliga liitumiskilp aitab elektrivarustuse liitumispunktina täpsustada ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03

elektrivarustuse liitumisliinide omandisuhteid. Hea tava eeldab, et kruntide POS 02 ja POS 03 elektrivarustuse liitumispunktid jäävad väljaspoole planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 piiri.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 maakaabelliinidena rajatavate elektrivarustuse liitumisliinide kaablite margid kuuluvad täpsustamisele eelmainitud kruntidele jäävate üksikelanute eelprojektide koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selgub ka nende üksikelanute lõplik elektrienergia vajadus.

Niida tee L1 kinnistule, Niida tee 21 kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 ühise piiripunkti lähedusse maapinnale monteeritava elektrivarustuse liitumiskilbi ning Niida tee kinnistul (katastritunnusega 73001:001:0576) asuva ja Elektrilevi OÜ poolt hallatava elektrivarustuse jaotuskilbi JK 2/ 2 vahelise elektrivarustuse maakaabelliini lõplik tehniline lahendus leiab lahenduse Elektrilevi OÜ poolt korraldatava konkurssi korras ja eraldi projektdokumentatsiooni mahus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elektrivarustuse lahendus saab planeeringuala piirkonnas realiseeruda ainult siis, kui nii Elektrilevi OÜ omandisse jääva elektrivarustuse madalpinge maakaabelliini asukohale nii Niida tee ja Niida tee L1 kinnistutel kui ka madalpinge maakaabelliinina rajatava elektrivarustuse liitumisliini asukohale edaspidi eraomandisse jääval uuel krundil POS 02 saavad eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 tarvis elektrienergia saamiseks Niida tee L1 kinnistule paigaldatavast sokliga liitumiskilbist peab detailplaneeringu arendaja või siis nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 03 elektrivarustuse tehniliste lahenduste seisukohalt on kindlasti vaja juhtida veel tähelepanu sellele, et uusi krunte POS 01 ja POS 02 läbib edaspidi ka üks Niida tee L1 kinnistuga paralleelselt kulgev 0 kV õhuliin.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Tori valla majandusosakonna poolt hallatavaid tänavavalgustuse toiteliine ei ole seni Kukeküla tee 2 kinnistuga külgnevatel tänavaaladel veel välja ehitatud.

Hea tava kohaselt saavad tänavavalgustuse toiteliinid üldjuhul välja ehitatud pikemate lõikudena ja sellest tulenevalt ei tee ka käesolev detailplaneering sellist ettepanekut, et detailplaneeringu arendaja peaks planeeringuala piirkonnas lähiajal kindlasti välja ehitama lühikese, vaid mõne valgustusmasti vahele jääva, tänavavalgustuse toiteliini.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Telia Eesti AS-i poolt hallatav sidevõrk on käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala läheduses välja ehitatud Niida tee L1 kinnistul ning see toimib seal sidekaablite kanalisatsioonitorustikku paigaldatud kaabelliinina. Kukeküla tee 2 kinnistu on Telia Eesti AS-i poolt hallatava sidevõrguga juba varem ühendatud sellest kinnistust kirde poole jäävale Kukeküla tee lõigule rajatud sidekaablite kanalisatsioonitorustikuga. Kukeküla tee 2 kinnistu sidevarustuse liitumispunktina on seal toimunud üks Telia Eesti AS-i poolt hallatavale sidekaablite kanalisatsioonitorustikule paigaldatud põlv. Vaatamata tõsiasi, et Kukeküla tee 2 kinnistu sidevarustuse liitumispunkt on kunagi mingil põhjusel paigaldatud otse oma kinnistu peale, on detailplaneeringu arendaja siiski seisukohal, et selliselt välja ehitatud sidevarustuse liitumispunkt võib säilida planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis ka edaspidi just selles asukohas ja niisugusel kujul.

Detailplaneeringu arendaja on langetanud otsuse, et käesoleva detailplaneeringu mahus planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 tarvis eraldi sidevarustuse tehnilist lahendust ei

kavandata ning sellest lähtuvalt ei ole ka detailplaneeringu arendaja Telia Eesti AS-ilt vastavasisuliselt tehnilisi tingimusi tellinud.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel kas rekonstrueeritavate ja seaduspärastavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate uue hoonete puhul on käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtutud Eesti Vabariigi majandus- ja taristuministri poolt lähtutud 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 rekonstrueeritavate ja seaduspärastavate kui ka sinna täiendavalt püstitatavate hoonete evakuaatsioonipäasusid.

Planeeringualal rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate ning sinna täiendavalt püstitatavate hoonete 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 tuletõrjervee 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. Selline 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 Niida tee 36 kinnistul olevast tuletõrjervee mahutist, mille maht on $V = 30 \text{ m}^3$.

Niisugune tuletõrjervee hankimise viis on igati kooskõlas Siseministri poolt 01. märtsil 2021. a. kinnitatud määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse tingimused ning kord“. Viimati viidatud määruse nr 10 § 6 lõike 5 alusel on lubatud, et esimese kasutusviisiga hoone puhul võib veevõtukohta kaugus jääda ehitisest kuni 400 m kaugusele tingimusel kui voolikuliini on võimalik veevõtukohtast kuni hooneni vedada sirgjooneliselt. Enamik käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale kavandatud hoonetest jäävadki Niida tee 36 kinnistul olevast tuletõrjervee mahutist just ligikaudu 400 m kaugusele.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev piirkond asub Tori valla Eametsa külas niisuguses kohas, kus turvaline elukeskkond on juba aastate jooksul välja kujunenud ja seda vaatamata asjaolule, et planeeringualaga külgnevatele tänavatele ei ole veel rajatud tänavavalgustust ning kõikidele krundipiiridele ei ole selles piirkonnas välja ehitatud ka piirdeaedasad. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev detailplaneering ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 01...POS 03 tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Tori vallas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Neid ei lisandu sinna ka pärast Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu realiseerumist. Eelnevast lähtuvalt ei ole Tori Vallavalitsus andnud (koos Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamise otsusega) sellist korraldust, mis sätestaks, et Kukeküla tee 2 kinnistu 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 naabruse 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

Kukeküla tee 2 kinnistul on seni kindlasti tähendanud kitsendusi alljärgnevad rajatised:

- osa Niida tee 21 kinnistul paikneva puurkaevu (selle rajatise katastrinumber on 30502) vee-haarde sanitaarkaitsealast raadiusega $R = 10$ m;

- osa Sindi Vesi OÜ poolt hallatava Tori valla ühisveevärgi magistraaltorustiku kaitsetsoonist laiusega $L = 2 \times 2$ m. Probleem tuleneb asjaolust, et viimati viidatud ühisveevärgi magistraal-torustik ei ole seal paigaldatud mitte Kukeküla tee 2 kinnistust loode suunas jäävale Kukeküla tee kinnistule, vaid hoopiski Kukeküla tee 2 kinnistu piiridesse;

- osa Telia Eesti AS-i poolt hallatava sidekaablite kanalisatsioonitorustiku kaitsetsoonist laiusega $L = 2 \times 1$ m. Probleem tuleneb lihtsalt asjaolust, et viimati viidatud sidekaablite kanalisatsioonitorustik ei ole seal paigaldatud mitte Kukeküla tee 2 kinnistust kirde suunas jäävale Kukeküla tee kinnistule, vaid hoopiski Kukeküla tee 2 kinnistu piiridesse;

- kogu ulatuses Elering OÜ poolt hallatava 10 kV õhuliini, mis paikneb Niida tee L1 kinnistu vahetus läheduses, kaitsetsoon laiusega $L = 2 \times 10$ m.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

- planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01 seaduspärastatava reoveepumpla kaitsetsooni (suurusega $R = 10$ m) tõttu tekkivad kahel teisel planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 02 ja POS 03 täiendavad kitsendused;

- planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01 tekkivad kahelt teiselt planeeringualale moodustatavalt uuelt krundilt POS 02 ja POS 03 alguse saavate isevoolsete reovee kanalisatsioonitorustike asukohale seatavatest servituudi aladest täiendavad kitsendused.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhendada vastavasisulistes 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 jääb Sauga jõe piiranguvööndist mõnevõrra eemale.

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 detailplaneeringus 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 Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamist on selle arendaja esmaseks ülesandeks planeeringualale jäävate uute kruntide (POS 01, POS 02 ja POS 03) moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimise korraldamine.

Detailplaneeringu arendajal või planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 03 omanikel on vaja oma maatüksustel rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate uute hoonete edaspidiseks haldamiseks ehitada oma kruntidele juurdesõidutee 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.

Kukeküla tee 2 kinnistu detailplaneeringu võib ellu viia nii ühes kui ka kahes etapis.

5.11.2. Planeeringualale moodustaval uuel krundil POS 01

Detailplaneeringu arendaja või selle krundi tulevane omanik peab kõikide selle krundi piirides rekonstrueeritavate ja seaduspärastatavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate hoonete ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohased eelprojektid.

Moodustataval uuel krundil POS 01 paikneva üksikelamu rekonstrueerimiseks, ehitusjärgus oleva kõrvalhoone ja kuuri seaduspärastamiseks ning ühe uue abihoone täiendavaks püstitamiseks ei pea selle maaüksuse tulevane omanik enam mitte ühegi firmaga täiendavaid liitumislepingsid sõlmima.

Krundil POS 01 paikneva üksikelamu rekonstrueerimise, ehitusjärgus oleva kõrvalhoone ja kuuri seaduspärastamise ning täiendavalt püstitatava abihoone eelprojektide valmimise järel peab selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest veel kõigi eelviidatud hoonete ehitustööde korraldamise tarvis ehitusload. Pärast vastavasisuliste ehituslubade väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast krundil POS 01 paikneva üksikelamu rekonstrueerimist, ehitusjärgus oleva kõrvalhoone ja kuuri seaduspärastamist ning ühe abihoone täiendavat püstitamist peab selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest ka nende hoonete igapäevaseks haldamiseks vajalikud kasutusload.

5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 02

Detailplaneeringu arendaja või selle krundi tulevane omanik peab sellel krundil ehitusjärgus oleva ja seaduspärastatamisele kuuluva üksikelamu ning sinna täiendavalt püstitatava abihoone ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohased eelprojektid.

Moodustataval uuel krundil POS 01 ehitusjärgus oleva üksikelamu seaduspärastamiseks ja ühe abihoone täiendavaks püstitamiseks peab kas detailplaneeringu arendaja või siis selle maaüksuse tulevane omanik sõlmima vähemalt Sindi Vesi OÜ-ga ning Elektrilevi OÜ-ga täiendavad liitumislepingsid.

Krundil POS 02 ehitusjärgus oleva üksikelamu seaduspärastamise ning täiendavalt püstitatava abihoone eelprojektide valmimise järel peab kas detailplaneeringu arendaja või siis selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest veel mõlema eelviidatud hoone ehitustööde korraldamise tarvis ehitusload. Pärast vastavasisuliste ehituslubade väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast krundil POS 02 ehitusjärgus oleva üksikelamu seaduspärastamist ning täiendavalt püstitatava abihoone valmis ehitamist peab detailplaneeringu arendaja või selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest ka nende hoonete igapäevaseks haldamiseks vajaliku kasutusloa.

5.11.4 Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 03

Detailplaneeringu arendaja või selle krundi tulevane omanik peab sellele krundile püstitatava üksikelamu ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohase eelprojekti.

Moodustatavale uuele krundile POS 03 üksikelamu püstitamiseks peab kas detailplaneeringu arendaja või siis selle maaüksuse tulevane omanik sõlmima vähemalt Sindi Vesi OÜ-ga ning Elektrilevi OÜ-ga täiendavad liitumislepingsid.

Krundile POS 03 püstitatava üksikelamu eelprojekti valmimise järel peab kas detailplaneeringu arendaja või siis selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest veel eelviidatud hoone ehitustööde korraldamise tarvis ehitusloa. Pärast vastavasisuliste ehitusloa väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast krundile POS 03 üksikelamu valmis ehitamist peab detailplaneeringu arendaja või selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest ka selle hoone igapäevaseks haldamiseks vajaliku kasutusloa.