

Lisa
Tori Vallavalitsuse
korralduse nr
lehel

juurde



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr: 2022005

**TORI VALLA EAMETSA KÜLA UUE-PEDI 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
/Allkirjastatud digitaalselt/

Vastutav spetsialist:

A. VAINULA
/Allkirjastatud digitaalselt/

Lastehoiuteenus OÜ
kui Uue-Pedi kinnistu
omaniku esindaja:

A. RENNIT
/Allkirjastatud digitaalselt/

Pärnu 2023

TORI VALLA EAMETSA KÜLA UUE-PEDIKINNISTU DETAILPLANEERINGU

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 5
3. Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	lk 5
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised mõjutegurid	lk 6
3.3. Planeeringualale jääva kinnistu maakasutus ja hoonestus	lk 7
3.3.1. Uue - Pedi 3 kinnistu	lk 7
3.4. Planeeringualale jääva kinnistu haljastus	lk 7
3.5. Planeeringualale jääva kinnistu tehnovõrgud	lk 8
4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 8
5. Detailplaneeringuga kavandatav	lk 9
5.1. Üldplaneeringu kohasus	lk 9
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 9
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 10
5.3.1. Kavandatud ehitusõigustest üldiselt	lk 11
5.3.1.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud ehitusõigused	lk 12
5.3.1.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud ehitusõigused	lk 12
5.3.1.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud ehitusõigused	lk 13
5.3.1.4. Uuel krundil POS 04 kavandatud ehitusõigused	lk 13
5.3.1.5. Uuel krundil POS 05 kavandatud ehitusõigused	lk 14
5.3.1.6. Uuel krundil POS 06 kavandatud ehitusõigused	lk 14
5.3.1.7. Uuel krundil POS 07 kavandatud ehitusõigused	lk 15
5.3.1.8. Uuel krundil POS 08 kavandatud ehitusõigused	lk 15
5.3.1.9. Uuel krundil POS 09 kavandatud ehitusõigused	lk 16
5.3.2. Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt	lk 16
5.3.2.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 17
5.3.2.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 18
5.3.2.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 19
5.3.2.4. Uuel krundil POS 04 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 20
5.3.2.5. Uuel krundil POS 05 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 20
5.3.2.6. Uuel krundil POS 06 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 21
5.3.2.7. Uuel krundil POS 07 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 22
5.3.2.8. Uuel krundil POS 08 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 23
5.3.2.9. Uuel krundil POS 09 kavandatud arhitektuursed tingimused	lk 24
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 24
5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 26
5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised	lk 27
5.6.1. Sanitaartechnilised välisvõrgud	lk 27
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus	lk 27
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 28

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 29
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 29
5.6.2. Elektrotehnilised välisvõrgud	lk 29
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 29
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 31
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 31
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 32
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 32
5.9. Keskkonnatingimused	lk 33
5.10. Piirangud	lk 33
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 35
5.11.1. Üldiselt	lk 35
5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 01...POS 09	lk 35
5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 10	lk 36

B. JOONISED

I LINNAEHTUSLIK 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 kavandatut illustreerivad joonised (kokku kahel lehel)	

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

1. Tehnovõrkude joonis - I	TV-osa leht 2.1
2. Tehnovõrkude joonis - II	TV-osa leht 2.2

SELETUSKIRI

Tori valla Eametsa küla Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala asub Tori vallas Eametsa külas ning selle moodustab Uue - Pedi kinnistu (katastritunnusega 73001:001:0795).

Eametsa küla Uue-Pedi kinnistu detailplaneering on algatatud 20. aprillil 2022. a. Tori Vallavalitsuse korraldusega nr 289. Tori Vallavalitsus muid lähtematerjale (peale eelviidatud korralduse nr 289) käesoleva detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd nii planeeritava kinnisasja kui ka kõigi 12 (kaheteistkümne) naaberkinnisasja omanikuga nii, nagu seda näeb ette kehtiva Planeerimisseaduse § 127. Veel on selle detailplaneeringu koostamisel väga tähelepanelikult järgitud nõudmisi, mis on sätestatud Planeerimisseaduse § 12 lõigus 1. Nende nõudmiste järgimisest tulenevalt saavad nii kõik planeeringualal varem kasutuses olnud alad kui ka seal ebaefektiivselt kasutuses olnud alad edaspidi kindlasti palju otstarbekamalt kasutatud.

Uue-Pedi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Pärnu Maa-mõõduteenistus OÜ poolt 02. juunil 2022. a. töö nr TM-141/22 mahus väljastatud Tori valla Eametsa küla Uue-Pedi kinnistu ja selle lähiümbruse L - Est 97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis maa-ala ja tehnovõrkude plaani (mõõtkavas M 1:500). Detailplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise tarvis on aga eelviidatud maa-ala plaani mõnevõrra täiendatud, arvestades detailplaneeringu lähtematerjalide köites olevate lisadega nr 2b ja 2b.1).

Kõik käesoleva tööga haaratud detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse.

Uue-Pedi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- kehtivale Planeerimisseadusele;
- kehtivale Ehitusseadustikule;
- Eesti Vabariigi Projekteerimismäärdele EPN 17 LINNATÄNAVAD osa 7;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. Linnaplaneerimine 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;
- omaaegse 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 20. aprillil 2022. a. antud korralduse nr 289 kohaselt on Uue-Pedi kinnistu (selle maaüksuse krundi kasutamise sihtotstarve on Eametsa küla selles piirkonnas veel ainsana kogu ulatuses maatulundusmaa M) detailplaneeringu koostamise põhiülesandeks viimati viidatud maaüksusele Sauga valla kehtiva üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala põhisihtotstarbe ümber planeerimine ja sellega seotud planeerimistööde käigus on kõige olulisem:

- kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga juba varem määratud väikeelamu maa-ala põhisihtotstarbega (EV) alale jääva Uue-Pedi kinnistu ümber kruntimine kokku 10 (kümneks) väiksemaks maaüksuseks nii, et neist:

- * 9 (üheksa) uue moodustatava maaüksuse (POS 01...POS 09) krundi kasutamise sihtotstarve oleks edaspidi kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP);

- * 1 (ühe) uue moodustatava maaüksuse (POS 10) krundi kasutamise sihtotstarve oleks edaspidi kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L);

- kõigi, kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uute moodustatavate maaüksuste (POS 01...POS 09) tarvis sobivaimate ehitusõiguste välja selgitamine;

- kõigile, kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutele moodustatavatele maaüksustele (POS 01...POS 09) püstitatavate hoonete normaalse kasutamise tarvis arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduste välja töötamine;

- kõigile, kogu ulatuses üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutele moodustatavatele maaüksustele (POS 01...POS 09) püstitatavate hoonete normaalse haldamise tarvis vajalike tehnovõrkude rajamise võimaluste ning nendega seotud servituudi alade seadmise vajaduse välja selgitamine.

3. Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeringuala asukoht

Käesoleva tööga haaratud ligikaudu 13509 m² suurune planeeringuala, mis paiknev Eametsa külas, on ümbritsetud Printsu põik 3 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:1126), Printsu põik 2 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:1124), Printsu põik 2a kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:1125), Printsu tee kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:1110), Rõngaslille tee 11 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:0128), Rõngaslille tee 9 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:0127), Rõngaslille tee 7 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:0126), Rõngaslille tee 5 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:0125), Rõngaslille tee 3 kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:0315), Rõngaslille tee 2 kinnistuga (katastritunnusega 89001:001:0241), Tuhkru tee 1 kinnistuga (katastritunnusega 89001:001:0242) ja Tuhkru tee kinnistuga (katastritunnusega 73001:001:0995). Kõik eelpool viidatud kinnistud on eraomandis. Ainus erand on selles osas Tuhkru tee kinnistu, mis on Tori valla omandis.

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

Veel saab 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 moodustab:

- lääne poolt Sauga jõe äärde varem planeeritud üksikelamute kvartal, kus enamike sealsete maaüksuste krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP);
- põhja poolt Rõngaslille tee äärde ehitatud üksikelamute kvartal, kus kõigi sealsete maaüksuste krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP);
- ida poolt Rõngaslille tee 2 ja Tuhkru tee 1 kinnistud, kus mõlema eelpool viidatud krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP);
- lõuna poolt Tuhkru tee kinnistu, mille krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses transpordimaa (L), teisel poolt Tuhkru teed on aga ehitusjärgus niisugune üksikelamute kvartal, kus kõigi sealsete maaüksuste krundi kasutamise sihtotstarve on üldjuhul kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP).

Kogu käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala ümbruses on juba varem, aastakümnete jooksul, toimunud erinevate üksikelamute kvartalite rajamised. Sellest tulenevalt on siia piirkonda ehitatud mitmeid asfalkattega sõiduteid ning ehitatud ka olulise tähtsusega tehnovõrke. Eelnevast lähtuvalt on Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringuga seotud Eametsa küla elamukvartali edasisel arendamisel ülimalt soodsad eeldused.

Planeeringuala ümbritseva piirkonna hoonestus on väga mitmekesine. Valdav osa sealse piirkonna hoonetest on püstitatud pärast nõukogude aega ja ajaloolisi hooneid on seal vaid üksikuid.

Eametsa küla selle piirkonna kruntide väga erineva suuruse tõttu on ka sealsete hoonete vahelised kaugused käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis erineva suurusega. Eelnevast lähtuvalt on sellesse piirkonda püstitatud hoonete vahele ehitatud suhteliselt vähe piirdeaedaid ja rajatud vaid mõned väiksemad haljasalad. Olemasolevad piirdeaiaid on sinna piirkonda ehitatud tavaliselt puitlippidest nii, et need kinnituvad kas silikaattellistest laotud postide või siis puitpostide külge. Eametsa küla selles piirkonnas on ka selliseid võrkpiirdeid, mis kinnituvad terastorudele.

Uue - Pedi kinnistu kontaktvööndis on sinna püstitatud üksikelamute ja abihoonete suurused ning sealsete kinnistute täisehituse protsendid väga erinevad. Kogu sellele piirkonnale on aga üldjuhul iseloomulikud just suured krundid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis on varem püstitatud enamikel juhtudel viilkatusega hooneid, millede kalded on üsna erinevad (üldjuhul vahemikus $10^0 \dots 45^0$). Seal paiknevate hoonete katusekattematerjaliks on kas katusekivid või siis valtsplekk. Selles piirkonnas olevate hoonete fassaadimaterjalide kasutamise osas on pilt samuti suhteliselt kirju. Hoonete väliseks viimistlemiseks on selle planeeringuala kontaktvööndis kasutatud nii

pritskrohvi ja tellisvoodrit kui ka horisontaalset laudvoodrit. Selle piirkonna üksikelanute kõrgused on kuni 9,0 m, kuid abihoonete kõrgused jäävad seal üldjuhul madalamaks kui 5,0 m.

Planeeringualaga külgnevatel naaberkinnistutel ei paikne mitte üheski kohas selliseid hooneid, mis oleksid ehitatud planeeringuala piirile lähemale 4,0 m, seetõttu ei esine seal ka planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel mitte ühtegi niisugust tulekaitse abinõuna rakenduvat kitsendust, mis tuleneksid naaberkinnistutel paiknevate hoonete asukohtadest.

Igapäeva elus on käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala kontaktvööndis elavate Eametsa küla kodanike jaoks kindlasti kõige olulisemaks mõjuteguriks Tuhkru tee (katastritunnusega 73001:001:0995) ning Nigula tee (katastritunnusega 73001:001:0621). Enamik Eametsa küla selle piirkonna elanikest kasutab just viimati viidatud juurdepääsuteid 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 neid autobussipeatusi, mis on juba varem ehitatud Nigula kinnistul oleva sõidutee äärde.

3.3. Planeeringualale jääva kinnistu maakasutus ja hoonestus

3.3.1. Uue - Pedi kinnistu

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 20. märtsil 2021. a. tehtud registriosa nr 3317806 väljatrüki kohaselt on eraomandis oleva 13509 m² suuruse Uue - Pedi katastritunnuse (katastritunnusega 73001:001:0795) krundi kasutamise sihtotstarve kogu ulatuses (100%) maatulundusmaa (M).

Ehitisregistri kohaselt on Uue - Pedi kinnistu seni veel hoonestamata ning selle sama dokumendi kohaselt ei ole sinna ehitatud ka ühtegi rajatist.

Maa-ameti andmetel jääb sellele kinnistule 13330 m² haritavat maad ja 179 m² muud maad.

3.4. Planeeringualale jääva kinnistu haljastus

Planeeringualale jääval kinnistul väärtuslikku kõrghaljastust ei esine, küll on Uue-Pedi kinnistul hakanud viimastel aastatel küllaltki suurte laikutena kasvama võsa.

Olemasolev maapind on käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides suhteliselt tasane ning kergesti tajutavaid kaldeid seal ei esine.

Planeeringuala:

- edelapoolses nurgas on olemasoleva maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) H = 10.02 m ümbruses;
- loodepoolses nurgas on olemasoleva maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) H = 10.87 m ümbruses;
- kirdepoolses nurgas on olemasoleva maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) H = 10.39 m ümbruses;
- kagupoolses nurgas on olemasoleva maapinna kõrgusmärkide väärtused (EH2000 süsteemis) H = 9.89 m ümbruses;

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal olemasolevaid kraave seni veel kaevatud ei ole. Küll on aga Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt töö nr 2019015 mahus koostatud Printsuse tee 1, 2, 2a ja 3, Printsuse tee 3, 10, 11 ja 13 ning Printsuse tee kinnistute detailplaneeringuga Uue-Pedi kinnistu läänepoolsele piirile juba uus kraav planeeritud.

3.5. Planeeringualale jääva kinnistu tehnovõrgud

Lähim Sindi Vesi OÜ poolt hallatav Tori valla ühisveevärgi magistraalorustik paikneb planeeringuala piirkonnas Tuhkru tee kinnistul. Uue - Pedi kinnistu seni eelpool kirjeldatud ühisveevärgi magistraalorustikuga veel ühendatud ei ole.

Tuhkru tee kinnistul oleva valla ühisveevärgi magistraalorustiku läbimõõt on kahjuks liiga väike ja seetõttu ei ole sealt mingil juhul võimalik hankida nii palju vett, millest piisaks vajaduse korral ka tulekahjude kustutamiseks. Muid tuletõrjevee hankimiseks sobilikke tehnilisi lahendusi (näiteks tuletõrjevee mahutite abil) ei ole aga selles piirkonnas seni varem veel rajatud. Sindi Vesi OÜ tellimisel on aga SQUARE OÜ nüüd (täpsemalt 06. veebruaril 2023. a.) töö nr AQ23011 mahus koostanud Tori valla Eametsa küla Nigula teele II etapis rajatavate ühisveevärgi ja reovee ühiskanaliseerimise magistraalorustike põhiprojekti. Selles projektdokumentatsioonis on antud selge viide, et edaspidi saab Tuhkru teele rajatava uue ühisveevärgi magistraalorustiku De110 baasil lahendada ka suures osas Eametsa küla tuletõrjeveevarustuse. See on võimalik eeskätt eelpool kirjeldatud ühisveevärgi magistraalorustikule täiendavalt monteeritavate hüdrantide abil.

Lähim Sindi Vesi OÜ poolt hallatav Tori valla reovee ühiskanaliseerimise magistraalorustik paikneb planeeringuala piirkonnas Tuhkru tee kinnistul. Uue - Pedi kinnistu seni eelpool kirjeldatud reovee ühiskanaliseerimise magistraalorustikuga veel ühendatud ei ole.

Sindi Vesi OÜ poolt hallatavat Tori valla sademevee ühiskanaliseerimise magistraalorustikku ei ole seni veel käesoleva detailplaneeringuga haaratud piirkonnas välja ehitatud. Sellesse piirkonda kogunev sademevesi on üldjuhul imbinud lihtsalt aja jooksul pinnasesse ning sellega seoses on seal varasematel aegadel esinenud isegi üleujutisi.

Tori valla kaugküttevõrgu torustikke ei ole seni käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirkonda rajatud.

Lähim Elektrilevi OÜ poolt hallatav 0,4 kV maakaabelliin paikneb planeeringuala piirkonnas Tuhkru tee kinnistul. Uue - Pedi kinnistu seni eelpool kirjeldatud 0,4 kV maakaabelliiniga veel ühendatud ei ole.

Tori valla majandusosakonna poolt hallatavaid tänavavalgustuse toiteliine ning Telia Eesti AS-i poolt hallatavat sidevõrku ei ole seni veel käesoleva detailplaneeringuga haaratud piirkonda rajatud.

4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut kehtiva Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks, kuna kõik 9 (üheksa) kogu ulatuses (100%) üksikelumumaa (EP) krundi kasutamise sihtotstarbega uut moodustatavat maaüksust (POS 01...POS 09) ja 1 (üks) kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L) krundi kasutamise sihtotstarbega uus moodustatav maaüksus (POS 210) jäävad ka edaspidi Tori valla Eametsa külas välja kujunenud elamukvartali osaks. Oluline on seegi, et kehtiv Sauga valla üldplaneering on määranud praktiliselt kogu Eametsa küla Uue - Pedi kinnistu vahetu ümbruse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala (EV).

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud ala paikneb Tori vallas Eametsa külas sellisel alal, kus varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

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. Sellise suhtumisega lõi 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 olnus alati olulised ka paljud selles piirkonnas toimivad põhiväärtused, millistest tähtsamad on kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Endises Sauga vallas, nüüd aga Tori valla Eametsa külas elavatele inimestele ei ole ka kunagi olnud tähtsusetu korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (näiteks Sauga jõe, üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Kuigi käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirkonnas saab kõigi 9 (üheksa) uue moodustatava maaüksuse (POS 01...POS 09) krundi kasutamise sihtotstarbe olema edaspidi 100% ulatuses üksikelamumaa (EP), võib Uue - Pedi detailplaneeringu kehtestamine toimuda siiski Tori Vallavalitsuses. Niisugune olukord tuleneb asjaolust, et Uue - Pedi detailplaneeringu kehtestamine ei anna vähimatki põhjust kehtiva Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringu puhul on väga hoolikalt järgitud, et see oleks igati kooskõlas kõigis kehtivates materiaaõigustlikes normides sätestatud nõuetega.

Kõigist selle detailplaneeringuga haaratud planeeringualal kehtivatest kitsendust annab täpse ülevaate Maa-ameti koduleheküljel toimiv kitsenduste kaart. Nendest saab soovi korral piisava ülevaate ka käesoleva seletuskirja peatükis 5.10.

Vaatamata kõigile käesoleva seletuskirja peatükis 5.10 esitatud piirangutele ei ole Uue - Pedi kinnistule selle detailplaneeringuga kavandatu mitte kuidagi vastuolus avalike huvidega.

5.2 Planeeringuala kruntimine

Tori valla Eametsa küla Uue - Pedi kinnistu piirkonnas on kinnistute suurused küllaltki erinevad. Väga erinevad on ka sealsete kinnistute täisehituse protsendid. Uue - Pedi kinnistu piirkonnas on veel praegugi selliseid krunte, millede suurus on enam kui 1,0 ha.

Käesolev töö teeb ettepaneku jagada kogu ulatuses maatulundusmaa (M) sihtotstarbega planeeringuala, mille suurus peaks Ehisregistris sätestatud andmete kohaselt olema ligikaudu 13509 m², edaspidi 10 (kümneks) väiksemaks krundiks:

Krunt POS 01

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

Krunt POS 02

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

Krunt POS 03

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1200 m²

Krunt POS 04

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1200 m²

Krunt POS 05

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1329 m²

Krunt POS 06

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1209 m²

Krunt POS 07

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1210 m²

Krunt POS 08

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1210 m²

Krunt POS 09

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- üksikelamumaa (EP) 100%
1210 m²

Krunt POS 10

- planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
 - krundi suurus
- tee ja tänava maa (LT) 100%
2541 m²

Nii jäävad kõigi käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate uute üksikelamumaa (EP) krundi kasutamise sihtotstarbega maaüksuste (kruntide POS 01...POS 09) suurused vahemikku, mis on määratud (soovitatud kinnistu suurustena) kehtivas Sauga valla üldplaneeringus.

5.3 Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed 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...5.3.1.9 ning 5.3.2.1...5.3.2.9 esitatud tabelites kirjeldatud iga hoone kohta eraldi.

5.3.1 Kavandatud ehitusõigustest üldiselt

Kõik käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavad niisugused uued krundid (krundid POS 01...POS 09), mille planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP), on küllaltki suured ning seetõttu teeb käesolev detailplaneering teeb ettepaneku, et sinna on lisaks planeeritavale üksikelamule ja abihoonetele 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 hoonestus- alasid. Juhul, kui planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 24 tulevased omanikud soovivad ehitada mõne eelkirjeldatud väike-ehitistest 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). Neid väikeehitisi püstitades peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 tulevased omanikud tagama ise seda, et nende poolt ehitatava väikeehitise haldamine oleks igati kooskõlas Eesti Vabariigis selle väikeehitise püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

Kõik niisugustele planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele (POS 01...POS 09), mille planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP), kavandatud hooned (sealhulgas ka kuni 60 m² suurused hooned) loetakse hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna sisse.

Kõikidel niisugustel planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel (POS 01...POS 09), mille planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP), toimib põhihoonena püstitatav üksikelamu. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu kruntidel POS 01...POS 09 mitte reguleerida. Lisaks olemas-olevatele rajatistele võib küllalt suurtel kruntidel POS 01...POS 09 toimida edaspidi rajatistena 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%.

Moodustatavatele kruntidele POS 01...POS 09 uute hoonete püstitamise tarvis tuleb kas detailplaneeringu arendajal või siis eelviidatud moodustatavate kruntide tulevastel omanikel hankida vastavasisuliste projektdokumentatsioonide alusel Tori Vallavalitsusest eelnevalt vastavasisulised ehitusload.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 puhul on:

- nende eelpool viidatud kruntide kasutamise põhisihtotstarbeks üksikelamumaa (EP) ja selle osakaaluks on kõikidel nendel kruntidel 100%;
- nende eelpool viidatud kruntide kasutamise kaassihtotstarvet ei ole aga käesoleva detailplaneeringuga määratud ja seetõttu on selle osakaaluks kõikidel nendel kruntidel 0%;
- selle piirkonna, kuhu kõik need planeeringualale moodustatavad uued krundid POS 01...POS 09 on planeeritud, maakasutuse põhijuhtotstarbeks on kehtiva Sauga valla üldplaneeringu mõistes üldjuhul väikeelamumaa (EV). Maakasutuse kaasjuhtotstarvet ei ole kehtiv Sauga valla üldplaneering aga sellele piirkonnale määranud;
- kõikidel nendel kruntidel kehtivate piirangutega võib soovi korral tutvuda käesoleva seletuskirja peatükis 5.10.

5.3.1.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 01
Krundi suurus	1200 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistalune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 153...183 m ² Püstitataval abihoonel 57...87 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19.20 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15.20 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+9.93...+10.27 m ja +10.10 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihooone ümbruses + 10.20 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 02
Krundi suurus	1200 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistalune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 153...183 m ² Püstitataval abihoonel 57...87 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19.15 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15.15 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+9.87...+10.23 m ja +10.05 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihooone ümbruses + 10.15 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 03
Krundi suurus	1200 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 153...183 m ² Püstitataval abihoonel 57...87 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19,25 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,25 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.13...+10.51 m ja +10.32 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihoone ümbruses + 10.25 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.4. Uuel krundil POS 04 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 04
Krundi suurus	1200 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 153...183 m ² Püstitataval abihoonel 57...87 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19,80 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,80 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.12...+10.43 m ja +10.28 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihoone ümbruses + 10.35 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.5. Uuel krundil POS 05 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 05
Krundi suurus	1329 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 18%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 153...183 m ² Püstitataval abihoonel 57...87 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19.60 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,60 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.37...+10.87 m ja +10.62 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihoone ümbruses + 10.60 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.6. Uuel krundil POS 06 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 06
Krundi suurus	1209 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	240 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 153...183 m ² Püstitataval abihoonel 57...87 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19.35 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,35 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+10.03...+10.39 m ja +10.21 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihoone ümbruses + 10.35 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.7. Uuel krundil POS 07 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 07
Krundi suurus	1210 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistevalune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	242 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 154...184 m ² Püstitataval abihoonel 58...88 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19,00 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,00 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+9.87...+10.10 m ja +9.99 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihooone ümbruses + 10.00 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.8. Uuel krundil POS 08 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 08
Krundi suurus	1210 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistevalune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	242 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 154...184 m ² Püstitataval abihoonel 58...88 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +19,00 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +15,00 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+9.88...+10.10 m ja +9.99 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihooone ümbruses + 10.00 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.1.9. Uuel krundil POS 09 kavandatud ehitusõigused

Planeeritava krundi tähis	POS 09
Krundi suurus	1210 m ²
Krundi lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitistealune pind (m ²) ja lubatud suurim täisehituse protsent (täisarvuna)	242 m ² ja 20%, sealhulgas Püstitataval üksikelamul 154...184 m ² Püstitataval abihoonel 58...88 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) nii põhihoonel kui ka abihoonetel ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	Püstitataval üksikelamul (olemasolevast maapinnast) kuni 9,0 m ehk +18,90 m (EH2000 süsteemis) Püstitataval abihoonel (olemasolevast maapinnast) kuni 5,0 m ehk +14,90 m (EH2000 süsteemis)
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+9.83...+9.93 m ja +9.88 m
Krundi olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatavate uute hoonete vahetus ümbruses (m)	Olemasoleva maapinna absoluutkõrgus (EH2000 süsteemis) krundile püstitatava uue üksikelamu ja abihoonel ümbruses + 9.90 m
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1 (üks)
Lubatud suurim abihoonete arv krundil	1 (üks)

5.3.2 Kavandatud arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Veel enne planeeringualal paiknevate hoonete rekonstrueerimiseks ja nende seaduslikuks tegemiseks 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 seaduslikuks tehtavate kui ka sinna täiendavalt püstitatavate uute hoonete eelprojektide koostamise tarvis väljastada (lisaks selles detailplaneeringus sätestatud nõuetele) vajaduse korral ka täiendavaid arhitektuursete ja ehituslike lisatingimusi.

Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 01 ja POS 09 kavandatud uued üksikelamud jäävad enamuses edaspidi vähemalt ühest küljest uuele krundile POS 10 kavandatud transpordimaa sihtotstarbega kruntide äärde, kuhu on hiljem ette nähtud rajada juurdepääsuteed. Eelnevast lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringu mahus valitud enamikele moodustatavatele uutele kruntidele POS 01 ...POS 09 püstitatavate üksikelamute põhimahu tarvis kohustuslik ehitusjoon. Lisaks sellele on käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualal määratud täpsed piirid sinna püstitatavate uute hoonete hoonestusalade tarvis. Viimati kirjeldatud hoonestusalade piiride määramine on vajalik seetõttu, et eelkirjeldatud hoonestusalade sees oleks sinna püstitatavate hoonete lõplikku asukohta võimalik eelprojektide koostamise käigus vajaduse korral veel mõnevõrra täpsustada. Kõik planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele (POS 01...POS 09) püstitatavad hooned peavad koos oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma ehitustööde käigus käesoleva detailplaneeringuga määratletud hoonestusalade piiridesse. Sellest tulenevalt on ka

planeeringualale püstitatavate uute hoonete hoonestusalade suurused alati mõnevõrra suuremad kui detailplaneeringute koostamise käigus nende hoonete tarvis määratud ehitistealused pinnad.

Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 01...POS 09 püstitatavate üksik-
elamute eelprojektide koostamisel peab lisaks Eametsa küla sellele piirkonnale iseloomuliku
miljöö, hoonete mahulise paiknemise, liigendatuse ja materjalikasutusega arvestama kindlasti
veel sellega, et mitmete sealsete asjaolude tõttu teeb käesolev detailplaneering ettepaneku rajada
lisaks üksikelamule kruntidele vähem abihooned kui tavaliselt. Seetõttu on mõistlik mitmed
üldjuhul abihoonesse kavandatavad abiruumid paigutada selles piirkonnas põhihoonena toimiva
üksikelamu mahtu.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala ümbritsevates elamukvartalites võib
kohata hooned, millede välisseinte viimistlemiseks on kasutatud nii pritskrohvi, tellisvoodrit kui
ka horisontaalset laudvoodrit. Nii on mõistlik toimida ka käesoleva detailplaneeringuga haaratud
planeeringualal, seejuures on mõistlik arvestada ka siinses piirkonnas juba aegade jooksul välja
kujunenud tava, mille kohaselt on püstitatavate hoonete välisel viimistlemisel kasutatud
valdavalt vaid üht kattematerjali. Sellesse piirkonda püstitatavate uute hoonete välisel
viimistlemisel ei ole kindlasti lubatud kasutada kõikvõimalike imiteerivaid kattematerjale.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 piiridele kavandatud piirete
materjalide, kõrguste ja tüüpidega võib soovi korral tutvuda käesoleva seletuskirja peatükis 5.4.

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

5.3.2.1. Uuel krundil POS 01 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 01
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) <i>Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 699 m²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1 (üks)korrus Püstitataval abihoonel 1 (üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.50... +10.60 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega 10⁰...45⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10⁰...25⁰

Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	<p>Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk.</p> <p>Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.</p>
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	<p>Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus</p> <p>Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus</p>

5.3.2.2. Uuel krundil POS 02 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 02
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 700 m ²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1 (üks)korrus Püstitataval abihoonel 1 (üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.45... +10.55 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...45 ⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	<p>Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk.</p> <p>Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.</p>

Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus
--	--

5.3.2.3. Uuel krundil POS 03 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 03
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) <i>Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 704 m ²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1 (üks)korrus Püstitataval abihoonel 1 (üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.55... +10.65 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...45 ⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurde- pääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk. Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus

5.3.2.4 Uuel krundil POS 04 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 04
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) <i>Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 704 m²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1(üks)korrus Püstitataval abihoonel 1(üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.65... +10.75 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega 10⁰...45⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10⁰...25⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk. Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus

5.3.2.5. Uuel krundil POS 05 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 05
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) <i>Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 703 m²

Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1(üks)korrus Püstitataval abihoonel 1(üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.90...+11.00 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...45 ⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsutee telgjoonega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk. Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsutee telgjoonega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus

5.3.2.6. Uuel krundil POS 06 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 06
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 658 m ²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1(üks)korrus Püstitataval abihoonel 1(üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust

Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ± 0.00 valik.	<i>Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.65...+10.75 m</i>
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	<i>Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist</i>
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	<i>Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega $10^0 \dots 45^0$ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega $10^0 \dots 25^0$</i>
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	<i>Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk. Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.</i>
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	<i>Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus</i>

5.3.2.7 Uuel krundil POS 07 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 07
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) <i>Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	<i>Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 646 m²</i>
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	<i>Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1 (üks)korrus Püstitataval abihoonel 1 (üks)korrus ja 1 (üks)korrus</i>
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	<i>Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust</i>
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ± 0.00 valik.	<i>Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.30...+10.40 m</i>
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	<i>Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist</i>
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	<i>Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega $10^0 \dots 45^0$ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega $10^0 \dots 25^0$</i>

Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	<p>Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk.</p> <p>Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk.</p>
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	<p>Püstitataval üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus</p> <p>Püstitataval abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus</p>

5.3.2.8. Uuel krundil POS 08 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 08
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku 637 m ²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1 (üks)korrust Püstitataval abihoonel 1 (üks)korrust ja 1 (üks)korrust
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel +10.30... +10.40 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitataval üksikelamul kui ka püstitataval abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...45 ⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	<p>Püstitataval üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk.</p> <p>Püstitataval abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katuse- kattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk</p>

Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitatal al üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitatal al abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus
--	--

5.3.2.9. Uuel krundil POS 09 kavandatud arhitektuursed tingimused

Krundi positsiooni number	POS 09
Lubatud suurim hoonestusala (m ²) <i>Lubatud suurim hoonestusala on vaja määrata Ehitusseadustiku § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	Püstitatal al üksikelamul ja püstitatal al abihoonel kokku 624 m ²
Lubatud suurim ja vähim maapealsete korruste arv	Püstitatal al üksikelamul 2 (kaks)korrust ja 1 (üks)korrus Püstitatal al abihoonel 1 (üks)korrus ja 1 (üks)korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Nii püstitatal al üksikelamul kui ka püstitatal al abihoonel 0 (null) korrust
Lubatud suhtelise kõrguse (EH2000 süsteemis) ±0.00 valik.	Nii püstitatal al üksikelamul kui ka püstitatal al abihoonel +10.20... +10.30 m
Lubatud avatäited (uksed aknad jms), muud hooneosad ja detailid (uksed aknad jms)	Nii püstitatal al üksikelamul kui ka püstitatal al abihoonel puidust, plastist või metallist
Lubatud katusetüübid ja katusekallete vahemikud	Püstitatal al üksikelamul viilkatus kaldega 10 ⁰ ...45 ⁰ Püstitatal al abihoonel viilkatus kaldega 10 ⁰ ...25 ⁰
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	Püstitatal al üksikelamul on hoone põhimahu katuseharja suund valitud paralleelne POS 10 kinnistule rajatava juurde- pääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla nii katusekivid kui ka valts- või profiilplekk. Püstitatal al abihoonel on hoone põhimahu katuseharja suund valitud risti POS 10 kinnistule rajatava juurdepääsuteega ning katusekattematerjaliks võivad olla kas valts- või siis profiilplekk
Lubatud fassaadide välisviimistluse materjalid	Püstitatal al üksikelamul pritskrohv, kivivooderdus või horisontaalne laudvooderdus Püstitatal al abihoonel pritskrohv või horisontaalne laudvooderdus

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 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 pügatud elupuudega) aedasid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala piirides väärtuslikku kõrghaljastust ei kasva. Seetõttu ei tee ka käesolev detailplaneering ettepanekut mitte ühegi seal kasvava puu likvideerimiseks. Planeeringualale kavandatavad uued hooned ei jää ka edaspidi mitte ühelegi seal kasvavale puule lähemale kui 2,0 m.

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

Planeeringuala piiridesse jäävad antud juhul enamuses ainult sellised maaüksused, mille krundi kasutamise sihtotstarve on kogu ulatuses üksikelamumaa (EP), Hea ehitustava kohaselt ei ole niisugustel kinnistutel haljastuse osakaal väiksem kui 30%. Seega peab moodustataval uuel krundil:

- POS 01 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$;
- POS 02 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$;
- POS 03 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$;
- POS 04 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1200 = 360 \text{ m}^2$;
- POS 05 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1329 = 399 \text{ m}^2$;
- POS 06 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1209 = 363 \text{ m}^2$;
- POS 07 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1210 = 363 \text{ m}^2$;
- POS 08 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1210 = 363 \text{ m}^2$;
- POS 09 olema haljasala suurus vähemalt $0,3 \times 1210 = 363 \text{ m}^2$.

Võrreldes eelpool esitatud haljasalade suurustega on kõikidel uutel kruntidel tegelikkuses kujunevad haljasalad aga kindlasti veel mõnevõrra suuremadki. Niisugune seisukoht tugineb asjaolul, et kõikidele planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 01...POS 09 rajatavate kõvakattega teede pindade maksimaalsed suurused saavad igal juhul olema sinna rajatavatest haljasaladest kordades väiksemad.

Planeeringualale püstitatavate uute hoonete eelprojektides on üksikasjaliku vertikaalplaneerimise skeemi koostamisel mõistlik lähtuda planeeringuala vahetus läheduses paikneva Tuhkru tee kinnistul paikneva sõidutee kattekihtide olemasolevatest kõrgusmärkidest. Need vertikaalplaneerimise skeemid peavad kindlasti tagama, et uutele kruntidele kogunev sademevesi ei valguks sealt naaberkruntidele või siis vastupidi.

Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 01...POS 09 püstitatavate üksikelamute ja kõrvalhoonete tarvis valitud suhteliste kõrgustega ± 0.00 (selleks on tavaliselt hoone I korruse puhta põranda tasapind) võib soovi korral tutvuda käesoleva seletuskirja peatükkides 5.3.1.1...5.3.1.9.

Kõigi eelpool viidatud hoonete suhtelise kõrguse valiku puhul on arvestatud asjaoluga, et sel puhul ei jää mitte ühegi planeeringualale püstitatava uue hoone sokli kõrgus edaspidi mitte kusagil väiksemaks kui 30 cm. Niisugune valik tähendab veel sedagi, et siis ei pea olemasoleva

maapinna kõrgust planeeringualale püstitatavate hoonete ümbruses ehitustööde käigus eriti tõstma ega ka madalamaks koorima.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala vahetus ümbruses ei ole üldjuhul seni veel naaberkinnistute piiridele piirdeaedasid ehitatud. Pisut kaugemale jäävates elamukvartalites on aga krundipiiridel enamasti piirdeaedasid ehitatud puidust. Käesolev detailplaneering teebki 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 kruntide vahelistele piiridele ehitatava piirdeaia konstruktsioon ja kõrgus saaks juba enne ehitustöödega alustamist naaberkinnistute omanike vahel eelnevalt kokku lepitud. Piirdeaedade projekteerimisel on mõistlik järgida planeeringualale moodustatavate uute kruntide lähedusse juba varem ehitatud puidust piirdeaedade juures kasutatud traditsioonilisi kujundusvõtteid. Eelkirjutatu põhjal on õige kui planeeringualale püstitatavate hoonete eelprojektid sisaldavad ka krundipiiridele kavandatavate puidust piirdeaedade ning väravate täpseid kujundusi. Uute piirdeaedade lõpliku läbipaistvuse protsendi peaks samuti määrama seesama arhitekt, kes koostab konkreetsele krundile püstitatava üksikelamu eelprojekti.

5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeeringuala külgneb lõunapoolsest küljest Tuhkru tee 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 Tuhkru tee kinnistul väljaehitatud tänavalõigu liikluse rahustamiseks rakendatavate lisameetmete välja töötamisega.

Kõigi planeeringualale moodustatavate kruntide POS 02...POS 24 parkimisvajadused tuleb lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimismäärustite kohaselt. Eelpool viidatud dokumendis sätestatud nõuete järgi peab üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega uutel kruntidel paiknevate üksikelamute vahetus läheduses olema võimalus omal krundil parkida vähemalt kahel sõiduautil.

Seejuures on oluline, et Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatu kohaselt peavad kõik sellised parklad, kus on võimalus üheaegselt parkida kuni 10 sõiduautil, asuma naaberkinnistul olevate elamute akendest vähemalt 8 m kaugusel.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on igati kinni peetud ka Tori vallas levinud heast tavast, mille kohaselt on sõidukite parkimine lahendatud vaid oma krundi piirides ning seetõttu ei ole sõidukite parkimiseks ette nähtud kasutada ei planeeringualaga külgnevat Tuhkru tee kinnistut ega ka planeeringuala piiridesse kavandatud uuele krundile POS 10 rajatavat sõiduteed.

Planeeringualale kavandatud uuele krundile POS 10 ei ole planeeritud päästetehnika tarvis nõutava suurusega ümberpööramise kohta, kuna kõik päästetöödega seotud masinad saavad ümberpööramiseks kasutada Printsutee põik 1, 2, 2a ja 3, Printsutee 3, 10, 11 ja 13 ning Printsutee kinnistute detailplaneeringu kavandatud juurdepääsuteel.

Selle tööga planeeritud tee maa kasutamise sihtotstarbega krundi laiuks on valitud 12 m ja sinna rajatava juurdepääsutee laiuks 6 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 tolmuvaba kattega ja vähemalt kandevõimega 12T.

Planeeringualale kavandatud liiklusskeemiga saab 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

Lähim Sindi Vesi OÜ poolt hallatav valla ühisveevärgi magistraalorustik on juba varem rajatud planeeringualaga külgnevale Tuhkru tee kinnistule. Uue - Pedi kinnistu Tuhkru tee kinnistul paikneva valla ühisveevärgi magistraalorustikuga seni veel ühendatud ei ole

Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustavate uute kruntide jaoks on vaja ehitada uuele krundile POS 10 täiesti uus veevarustuse harutorustik ja tänavapäevastele nõuetele igati vastavad veesisendid. Selleks aitab nüüd oluliselt kaasa Sindi Vesi OÜ tellimisel SQUARE OÜ poolt 06. veebruaril 2023. a. töö nr AQ23011 mahus koostanud Tori valla Eametsa küla Nigula teele II etapis rajatavate ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustike põhiprojekt. Viimati viidatud ühisveevärgi magistraalorustikust algava uue harutorustiku De110 baasil on nüüd võimalik lahendada nii kõikide lähiajal Uue - Pedi kinnistule moodustatavate uute kruntide olmeveevarustus kui ka selle planeeringuala tuletõrje veevarustus.

Parim viis Tuhkru tee kinnistul paiknevast ühisveevärgi magistraalorustikust kinnistule POS 10 suunduva uue veevarustuse harutorustiku ühendamiseks on kas sobiva elekterkeevis puursadula või siis elekterkeevis kolmiku kasutamine.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud kõikide uute kruntide veesisendite ühendamiseks krundile POS 10 rajatava uue veevarustuse harutorustikuga on samuti tehniliselt kõige õigem kasutada sobivaid elekterkeevis puursadulaid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud uute kruntide POS 01...POS 09 veesisenditele on vaja paigaldada (umbes 0,5 m kaugusele enne krundipiiri) ka nende maaüksuste veevarustuse liitumispunktidenä toimivaid AVK PE - otstega malmist maakraanid, PN16 DN/D₁ = 25 ja DN/D₂ = 32. Need maakraanid aitavad ühtlasi täpsustada ka uute moodustatavate kruntide veesisendite omandisuhteid.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale püstitatavate uute üksikelamute haldamiseks vajalikud veesisendid on kogu pikkuses ette nähtud ehitada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud uute üksikelamute veesisendite lõplikud läbimõõdud täpsustamisele nende hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks planeeringualale moodustatavatele kruntidele POS 01...POS 09 püstitatavate uute üksikelamute arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uute kruntide veevarustuse lahendused võivad planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui planeeringuala piirkonda jäävate valla ühisveevärgi magistraalorustike ja praktiliselt kõikide uute üksikelamute veesisendite krundiväliste lõikude asukohtadele saavad eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide tarvis olmevee saamiseks selles piirkonnas asuvatest valla ühisveevärgi magistraalorustikest peab kas detailplaneeringu arendaja või siis eelpool kirjeldatud uute maaüksuste tulevased omanikud esitama Sindi Vesi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualal juba varem rajatud valla ühisveevärgi magistraalorustik on sedavõrd väikese läbimõõduga, et sealt ei ole kahjuks mingil moel võimalik hankida niisuguses koguses vett, millest piisaks ka võimalike tulekahjude kustutamise tarvis. SQUARE OÜ poolt 06. veebruaril 2023. a. töö nr AQ23011 mahus koostanud Tori valla Eametsa küla Nigula teele II etapis rajatavate ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustike põhiprojekt näeb aga ette juba lähiajal rajada Eametsa küla sellesse piirkonda niisugune ühisveevärgi magistraalorustik, mille läbimõõt saab olema De110. Eelnevast lähtuvalt saab edaspidi olema võimalus hankida selles piirkonnas tulekahjude korral tuletõrjevett planeeringualale paigaldatavale veevarustuse harutorustikule (täpsemalt uue moodustatava kruntide POS 09 veesisendile) täiendavalt monteeritavast hüdrandist. Seejuures on arvestatud asjaoluga, et sellisel juhul on planeeringualal tagatud tulekahjude kustutamise tarvis igas sekundis vähemalt 10 liitrit vett ning seda vähemalt kolme tunni jooksul.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Lähim Sindi Vesi OÜ poolt hallatav valla reovee ühiskanalisatsiooni isevoolne magistraalorustik on juba varem välja ehitatud planeeringualaga külgneval Tuhkru tee kinnistul. Uue - Pedi kinnistu Tuhkru tee kinnistul paikneva valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga seni veel ühendatud ei ole

Käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustavate uute kruntide jaoks on vaja ehitada uuele krundile POS 10 täiesti uus reoveekanaliseerimise harutorustik ja tänavapäevastele nõuetele igati vastavad reoveeväljundid.

Parim viis käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualalt (täpsemalt uuelt krundilt POS 10) algava isevoolse reoveekanaliseerimise harutorustiku ühendamiseks Tuhkru tee kinnistul paiknevasse valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku on tehniliselt kõige õigem ära kasutada Tuhkru tee ja Soobli tee ristmikul paiknevat PE reoveekanaliseerimise kaevu 560/500.

Kõikide uute kruntide POS 01...POS 10 reoveeväljundite ühendamiseks käesoleva tööga haaratud planeeringualale kavandatud valla reovee ühiskanalisatsiooni isevoolse harutorustikuga on tehniliselt kõige mõistlikum kasutada sobivaid reoveekanaliseerimise kaevusid. Kõikide uute kruntide reoveeväljunditele on vaja ligikaudu 0,5 m kaugusele väljaspoole krundipiiri valida ka nende maaüksuste reovee kanaliseerimise liitumispunktide põhimõttelised asukohad. Sindi Vesi OÜ poolt esitatud nõuete kohaselt peavad veel tänagi olema kõikide maaüksuste reovee kanaliseerimise liitumispunktidesse paigaldatud piirikaevud. Eelpool kirjeldatud reovee kanaliseerimise liitumispunktid aitavad seejuures täpsustada ka uute kruntide reoveeväljundite omandisuhteid.

Kõikide, käesoleva tööga haaratud planeeringualale püstitatavate uute üksikelamute haldamiseks vajalikud reoveeväljundid tuleb kogu pikkuses ehitada reoveekanaliseerimise plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud uute üksikelamute reoveeväljundite lõplikud läbimõõdud täpsustamisele nende hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks kõikidele planeeringualale moodustatavatele kruntidele püstitatavatest üksikelamutest kanaliseeritavad arvutuslikud reovee kogused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Selle detailplaneeringuga kavandatud kruntide reovee kanaliseerimise lahendused võivad planeeringualal realiseeruda ainult siis, kui Tuhkru teel ja uuel krundil POS 10 saavad eelnevalt planeeringualale kavandatud valla reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustike ja ka kõikide uute üksikelamute reoveeväljundite krundiväliste lõikude asukohtadele seatud sobiva suurusega servituudi alad.

Kõikidelt planeeringualale moodustatavatelt uutelt kruntidelt reovee suunamiseks uuele krundile POS 10 rajatavasse reoveekanaliseerimise harutorustikku peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende uute 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 veel käesoleva detailplaneeringuga haaratud piirkonnas välja ehitatud. Käesoleva detailplaneeringuga haaratud Eametsa küla piirkonnas ei ole varem rajatud ka kraave.

Tori Valla poolt saadud täiendava informatsiooni põhjal selgus, et Sauga jõe kalda vahetus läheduses on olemasoleva maapinna absoluutkõrgused oluliselt kõrgemad kui jõekaldast mõnevõrra kaugemal. Kuna selles piirkonnas kunagi rajatud drenaažisüsteem on nüüdseks praktiliselt likvideeritud, siis on selline olukord põhjustanud Eametsa külas suurvee perioodidel mitmel korral lausa üleujutusi.

Eelnevast lähtudes tulebki planeeringualale moodustatavatele kruntidele POS 01...POS 09 kogunev sademevesi juhtida edaspidi maapinna vertikaalplaneerimise abil kas nendele kruntidele või siis nende kruntide piiridele täiendavalt kaevatavatesse kraavidesse. Planeeringualale jäävate uute kruntide vertikaalplaneerimise skeemide koostamisel tuleb aga rangelt juhendada põhimõttest, et nendele maaüksusele kogunev sademevesi ei saaks üheski kohas valguda vabalt üle naaberkinnistute piiride.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Eametsa küla käesoleva detailplaneeringuga haaratud piirkonnas ei ole seni veel valla kaugkütte või siis valla ühisgaasivõrgi magistraalorustikke rajatud.

Seetõttu tuleb praktiliselt kõikide käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate kruntide POS 01...POS 09 soojavarustus lahendada 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

Lähim Elektrilevi OÜ poolt hallatav trafoalajaam „Puti“ paikneb Tuhkru tee ja Soobli tee ristmiku vahetus läheduses. Uue - Pedi kinnistu mitte ühegi sellest alajaamast algava 0,4 kV maakaabelliiniga seni veel ühendatud ei ole.

Kõigi 9 (üheksa) niisuguse uue moodustatava maaüksuse (POS 01...POS 09), mille krundi kasutamise sihtotstarve saab Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringu põhjal olema edaspidi kogu ulatuses (100%) üksikelamumaa (EP), elektrivarustuse tehniliste lahenduste planeerimise tarvis on Elektrilevi OÜ väljastanud 22. juulil 2022. a. elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 418086.

Viimati viidatud dokumendis sätestatu kohaselt projekteerib ja edaspidi ka ehitab Uue - Pedi kinnistule moodustatavate uute kruntide 0,4 kV maakaabelliinid ning paigaldab nende kruntide liitumiskilbid koos arvestite ja peakaitsmetega Elektrilevi OÜ ise. TV-osa lehele 2 vormistatud tehnoorkude joonisel - I sätestatud tehnilise lahenduse kohaselt saab planeeringualale kavandatud uute kruntide POS 01...POS 09 elektrivarustust tagav 0,4 kV maakaabelliin alguse trafoalajaamast „Puti“ ja suundub sealt kõigepealt Tuhkru tee alt läbi ja jõuab välja kuni Tuhkru tee ja uue krundi POS 01 ühise piiripunkti lähedusse maapinnale paigaldatava esimese jaotuskilbini. Sellest jaotuskilbist suundub üks 0,4 kV maakaabel mööda uut krunti POS 10 edasi kuni uute kruntide POS 01 ja POS 02 ühise piiripunkti juurde maapinnale paigaldatava teise jaotuskilbini ning sellest samast jaotuskilbist saab alguse ka uuele krundile POS 10 rajatava tänavavalgustuse toiteliin.

Uute kruntide POS 01 ja POS 02 ühise piiripunkti juurde maapinnale paigaldatava teisest jaotuskilbist:

- suundub üks 0,4 kV maakaabel mööda uut krunti POS 10 edasi kuni uute kruntide POS 04 ja POS 10 ühise piiripunkti juurde maapinnale paigaldatava kolmanda jaotuskilbini;
- suunduvad kaks 0,4 kV maakaablit elektrivarustuse liitumisliinidena otse uutele kruntidele POS 01 ja POS 02;
- suunduvad kaks 0,4 kV maakaablit elektrivarustuse liitumisliinidena krundile POS 10 rajatava juurdepääsutee alt läbi uute kruntidele POS 08 ja POS 09.

Uute kruntide POS 04 ja POS 10 ühise piiripunkti juurde maapinnale paigaldatavast kolmandast jaotuskilbist:

- suundub üks 0,4 kV maakaabel elektrivarustuse liitumisliinina otse uuele krundile POS 04;
- suunduvad kaks 0,4 kV maakaablit elektrivarustuse liitumisliinidena mööda uut krunti POS 10 uutele kruntidele POS 03 ja POS 05;
- suunduvad kaks 0,4 kV maakaablit elektrivarustuse liitumisliinidena krundile POS 10 rajatava juurdepääsutee alt läbi uute kruntidele POS 06 ja POS 07.

Kõigi eelpool kirjeldatud uute kruntide (POS 01...POS 09) elektrivarustust tagavate jaotuskilpide liitumisjuhtmestiku klemmid toimivad ühtlasi ka nende kruntide elektrivarustuse liitumispunktidenä. Uusi liitumiskilpisid on käesoleva detailplaneeringuga valitud asukohtades mugav teenindada ja seal on ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevastele omanikel kerge fikseerida oma arvesti näitusid. Detailplaneeringu arendaja on valinud kõigi uute kruntide (POS 01...POS 09) elektripaigaldiste peakaitsme prognoositavaks suuruseks 3 x 20 A. Kõik eelpool kirjeldatud sokliga liitumiskilbid aitavad elektrivarustuse liitumispunktidenä täpsustada ka planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 elektrivarustuse liitumisliinide omandisuhteid. Hea tava eeldab, et uute kruntide POS 01...POS 09 elektrivarustuse liitumispunktid jäävad väljaspoole nende kruntide piirisid.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 madalpinge maakaabeliinidena rajatavate elektrivarustuse liitumisliinide kaablite lõplikult valitavad 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.

Trafoalajaama „Puti“ ja uuele krundile POS 10 paigaldatava kolmanda jaotuskilbi vahelise 0,4 kV maakaabelliini lõplikud tehnilised lahendused selguvad Elektrilevi OÜ poolt korraldatava konkurssi korras ja eraldi projektdokumentatsiooni mahus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elektrivarustuse lahendus saab planeeringuala piirkonnas realiseeruda ainult siis, kui kõigi Elektrilevi OÜ omandisse jäävate elektrivarustuse 0,4 kV maakaabelliinide asukohtadele saavad eelnevalt seatud sobivad servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 tarvis elektrienergia saamiseks trafoalajaamast „Puti“ peavad detailplaneeringu arendajad esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Tori valla majandusosakonna poolt hallatavaid tänavavalgustuse toiteliine ei ole seni Uue-Pedi kinnistuga külgnevatel tänavaaladel veel välja ehitatud.

Uuele krundile POS 10 planeeritud juurdepääsutee äärde on uus tänavavalgustuse toiteliin siiski kavandatud ja selleks, et see toimiks tehniliselt ühises rütmis muude selles piirkonnas toimivate tänavavalgustuse õhuliinidega, tuleb kõik need eelpool kirjeldatud tänavavalgustuse õhuliinid edaspidi omavahel kindlasti kokku ühendada.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Detailplaneeringu arendajatel ei olnud esialgu üldse soovi planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 tarvis eraldi sidevarustuse kanalisatsiooni rajada. Kuna Tori vald on käesoleva detailplaneeringu menetlemise käigus seda siiski mitmel korral jätkuvalt nõudnud, siis tellisidki detailplaneeringu arendajad nüüd sellega seoses Telia Eesti AS-ilt sellekohased telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Eelpool kirjeldatud tehnilised tingimused nr 38006127 väljastati 15. juunil 2023. a.

Kõne all olevates tehnilistes tingimustes sisalduv tähtsaim sõnum on, et Eametsa küla käesoleva detailplaneeringuga haaratud piirkonnas ei ole seni Telia Eesti AS-ile kuuluvaid sideliinirajatisi veel välja ehitatud. Küll on Telia Eesti AS-ilt täiendavalt saadud info põhjal aga paigaldatud paljudele lähi naabruses asuvatele tänavatele (näiteks Soobli, Nirgi jne) nii Telia Eesti AS-ile kuuluv kiire vaskaabel kui ka Enefit Connect OÜ-le kuuluvad optilised kaablid.

Telia Eesti AS-i sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia Eesti AS-i sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Seetõttu ongi käesoleva detailplaneeringuga valitud sideliinirajatistele sobivad asukohad nii, et kavandatud sidekanalisatsiooni põhitrass saab alguse sellest Eesti Lairiba Arenduse sihtasutusele (ELASA) kuuluvast sidetrassist, mis kulgeb mööda Nigula tee kinnistut (katastritunnusega 73001:001:0621). Niisuguse ettevõtmise tarvis on sidekanalisatsiooni põhitrassi esialgse projektdokumentatsiooni koostamiseks vajalikud täiendavad tehnilised tingimused vaja tellida ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt. Eelkirjeldatud projektdokumentatsiooni käigus tuleb igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid alates planeeringualale

projekteeritavast põhitrasstist. Vastavalt vajadusele on mõistlik ehitustööde käigus kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Antud juhul on kindlasti mõistlik juhtida eraldi tähelepanu asjaolule, et väljaspoole Tuhkru teel juba varem välja ehitatud juurdepääsutee olemasolevat asfaltkatet, ei ole aga uue sidekaablite kanalisatsiooni torustiku rajamine mitmetel erinevatel põhjustel enam praktiliselt võimalik. Selleks, et välistada edaspidi sidekaablite kanalisatsiooni kaevude rajamist eravaldues olevatele kinnistutele, on tehniliselt kõige õigem ehitada see kõne all olev sidekaablite kanalisatsioon siiski Tuhkru tee kinnistul olevale juurdepääsuteele, täpselt üheaegselt sinna juba lähiajal rajatava veevarustuse magistraalitorustikuga. Ainult nii on võimalik välistada Tuhkru teel oleva asfaltkatte mitmel erineval korral taastamist.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsetsoonis võib toimuda vaid kooskõlastatult Telia Eesti AS-i poolse järelevalvega. Info järelevalve kohta on hangitav telefoninumbri 443 0700.

Telia Eesti AS ei võta nende poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel rajatavate sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtunud Eesti Vabariigis alates 2023. aasta 01. jaanuarist kehtivast määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Seejuures määratleb eelpool mainitud dokumendi § 6 veevõtukoha kauguse ehitisest ja asukoha ning § 7 täpsed nõuded veevooluhulgale veevõtukohas.

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

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

Planeeringualale püstitatavate hoonete hoonestusalade valikul on jälgitud, et seal paiknevate hoonete kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks edaspidi vähemalt 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest vähemalt 4 m.

Käesoleva detailplaneeringu mahus välja töötatud tuletõrjevee tagamise tehnilisest lahendusest on võimalik saada küllaltki täpne ülevaade ka TV-osa lehele 2.1 vormistatud tehnovõrkude jooniselt ning käesoleva seletuskirja peatüki 5.6.1.1. viimasest lõigust.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev piirkond asub 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 ka välja ehitatud piirdeaedasi. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev detailplaneering ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 01...POS 09 tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Tori vallas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Selliseid keskkonnamõjusid ei lisandu sinna ka pärast Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringu realiseerumist. Eelnevalt lähtuvalt ei ole Tori Vallavalitsus andnud (koos Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringu algatamise otsusega) sellist korraldust, mis sätestaks, et Uue - Pedi 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 tehislিকে elementidele (hoonetele, teedele ning tehnovõrkudele). Sellise nägemuse realiseerimiseks peab hoonestuse kas kõrghaljastuse või mõne muu väärtusliku haljastuse naabrusesse rajamisel kasutama ehitus- ja kaevetööde käigus taimestiku koosluse ja puude kaitseks ajutisi piirdeaedu ning väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme. Samuti on niisugustel juhtudel soovitatav vältida taimestiku ja puude vigastamist mõnel muul viisil.

5.10. Piirangud

A. Servituudi alad

A.1. Kehtivad servituudi alad

A.1.1. Uue - Pedi kinnistul servituudi aladena kehtivad kitsendused

Maa-ameti kitsenduste kaardi kohaselt:

- Kaitseministeeriumi Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse kui riigikaitse ehitise piiranguvöönd (ID 70) pindalaga 13509,46 m²;
- elektrimaakaabelliini kui elektripaigaldise kaitsevöönd (ID MKL285528539) pindalaga 16,55 m²;
- elektrimaakaabelliini kui elektripaigaldise kaitsevöönd (ID MKL287263627) pindalaga 1,18 m²;
- elektrimaakaabelliini kui elektripaigaldise kaitsevöönd (ID MKL287263608) pindalaga 16,27 m²;
- maaparandussüsteemi EAMETSA kui maaparandushoiu-ala (ID 6114870010110001) pindalaga 13310,49 m². Pärast selle detailplaneeringu kehtestamist niisugune kitsendus enam kehtida ei saa. Eelnevalt lähtuvalt vajab ka kõne all olev vastuolu Maa-ameti kitsenduste kaardil igal juhul korrigeerimist ja see peaks tõenäoliselt toimuma Tori Vallavalitsuse initsiatiivil;
- kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusala (ID 7302003_634071) pindalaga 13509,46 m²;
- sundvaldusega tehnovõrgu kaitsevöönd 163 (ID 16311050857200318).

Uue - Pedi katastriüksuse kinnistusraamatu registriosa nr 3317806 kohaselt:

Eelpool viidatud kinnistusraamatu registriosa järgi ei ole Uue - Pedi kinnistule seni veel mitte ühtegi kitsendust seatud.

A.1.2. Uue - Pedi kinnistule käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

- Tuhkru teele ning käesoleva detailplaneeringu alusel planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 10 rajatavate vee- ja isevoolsete reovee magistraalorustike ning madalpinge maakaabelliinide, tänavavalgustuse toiteliinide ja sidekaablite kanalisatsiooniorustike asukohtadele on ette nähtud seada täiendavalt uued servituudi alad.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhinduda 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 detailplaneeringuga haaratud planeeringuala ei paikne ei looduskaitse aladel ega ka mõne veekogu kallasraja piirides.

F. Muinsuskaitse

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

G. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Planeeringualale miljøöväärtuslikke hoonestusalasid ei jää.

H. Üldplaneeringukohased piirangud

Tori valla Sauga osavalla (varem Sauga valla) üldplaneering on määranud selle piirkonna, kus käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuala paikneb, tiheasustusalaks (ID 7302003_634071).

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 kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Detailplaneeringu arendajad või planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased 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 Uue - Pedi kinnistu detailplaneeringu kehtestamist on selle arendajate esmaseks ülesandeks planeeringualale kavandatud uute kruntide (POS 01...POS 10) moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimine.

Detailplaneeringu arendajatel või planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 01...POS 09 tulevastel omanikel on vaja oma maaüksustele püstitatavate hoonete edaspidiseks haldamiseks rajada oma kruntidele juurdepääsuteed ning ehitada välja kõigi vajalike tehnovõrkude (nagu näiteks veesisendite, reoveeväljundite ning madalpinge maakaabelliinidena toimivate elektrivarustuse liitumislinaid) krundivälised lõigud.

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

Vastavalt arendajate poolt vastu võetud otsusele on Uue - Pedi kinnistu detailplaneering kavas ellu viia ühes etapis.

5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 01...POS 09

Detailplaneeringu arendaja või nende kruntide tulevased omanikud peavad kõikide eelpool viidatud kruntidele püstitatavate hoonete ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt vastavasisulised eelprojektid.

Püstitatavate üksikelamute ja abihoonete eelprojektide valmimise järel peavad kas detailplaneeringu arendajad või eelpool viidatud kruntide tulevased omanikud taotlema Tori Vallavalitsusest veel kõigi planeeringualale kavandatud hoonete ehitustööde korraldamise tarvis ehitusload. Pärast sellekohaste ehituslubade väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Uutele kruntidele POS 01...POS 09 üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks peavad kas detailplaneeringu arendajad või siis nende maaüksuste tulevased omanikud sõlmima Sindi Vesi OÜ-ga, Elektrilevi OÜ-ga ja Telia Eesti AS-iga liitumislepingud.

Pärast uutele kruntidele POS 01...POS 09 üksikelamute ja abihoonete püstitamist peavad detailplaneeringu arendaja või nende kruntide tulevased omanikud taotlema Tori Vallavalitsusest ka nende hoonete igapäevaseks haldamiseks vajalikud kasutusload.

5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 10

Detailplaneeringu arendaja või nende kruntide tulevased omanikud peavad eelpool viidatud krundile rajatava juurdepääsutee ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt vastavasisulise põhiprojekti.

Rajatava juurdepääsutee põhiprojekti valmimise järel peavad kas detailplaneeringu arendaja või eelviidatud krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest veel sellele planeeringualale kavandatud juurdepääsutee ehitustööde korraldamise tarvis ehitusloa. Pärast sellekohase ehitusloa väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Pärast uuele krundile POS 10 juurdepääsutee valmis ehitamist peab detailplaneeringu arendaja või selle krundi tulevane omanik taotlema Tori Vallavalitsusest ka kõne all oleva rajatise igapäevaseks haldamiseks vajaliku kasutusloa.