

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.	- 4 -
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	- 4 -
1.2.	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	- 4 -
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	- 4 -
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	- 5 -
3.1.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT	- 5 -
3.2.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED	- 5 -
3.3.	MAAKASUTUS JA HOONESTUS	- 5 -
3.4.	HALJASTUS, LIIKLUS.....	- 5 -
3.5.	TEHNOVÕRGUD	- 6 -
3.6.	ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA MAAKASUTUS.....	- 6 -
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU	- 6 -
4.1.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	- 6 -
4.2.	KRUNDIJAOTUS	- 7 -
4.3.	EHITUSÕIGUS.....	- 8 -
4.4.	ARHITEKTUURINÕUDED	- 12 -
4.5.	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	- 13 -
4.5.1.	<i>Haljastus</i>	- 15 -
4.5.2.	<i>Jäätmekäitlus</i>	- 15 -
4.6.	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	- 15 -
4.7.	TEHNOVÕRGUD	- 15 -
4.7.1.	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	- 16 -
4.7.2.	<i>Elektrivarustus</i>	- 17 -
4.7.3.	<i>Soojavarustus</i>	- 17 -
4.7.4.	<i>Sidevarustus</i>	- 18 -
4.7.5.	<i>Tänavavalgustus</i>	- 18 -
4.8.	TULEOHUTUSNÕUDED	- 18 -
4.9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	- 19 -
4.10.	PIIRANGUD	- 19 -
5.	PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED.....	- 20 -

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Põhijoonis	DP-3
4. Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5. Tehnovõrkude asukohtade skeem	DP-5

LISAD

1. Menetlusedokumentid
2. Kooskõlastused ja tehtud koostöö
3. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
4. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringust
5. Väljavõte Rail Baltic'u trassi planeeringust
6. Fotod olemasolevast olukorrast
7. Illustratsioonid

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Sauga valla ehitusmäärus
- Sauga Vallavolikogu 17.10.2013 otsus nr 56 „Nurga kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 määrusega nr 97 kehtestatud Sauga valla üldplaneering
- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 vastu võetud „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sauga Vallavolikogu 22.12.2011 määrusega nr 21 kinnitatud „Sauga valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2023“
- OSAÜHING TVG GRUPP 13.06.2013 töö nr 0613-36-G „Nurga kinnistu maa-ala plaan tehnoorkudega“

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 - Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 - Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 812-6:2012 – Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 - Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- Olemasoleva kinnistu maasihtotstarbe muutmine.
- Olemasoleva kinnistu jagamine 19 krundiks.
- 7-le planeeritud krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks ja 9-le krundile kaksikelamu ehitamiseks.
- Juurdepääsutee ja liikluskorralduse lahendamine.
- Tehnoorkude ja haljastuse põhimõtteline lahendamine.

- Hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritud maa-ala asukoht

Planeeritud kinnistu asub Tori (end. Sauga) vallas, Tammiste külas, Jaama tänava lõpus ning külgneb Pärnu Kaubajaamaga, elamukruntidega ja metsamaaga. Piki Jaama tänavat on kaugus Ehitajate ja Tammiste tee ristumisest ning Pärnu jõest 2,5 km.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Kuigi planeeringuala asub linna ääres, on ühendused linnaga head.

Linnaehituslikult paikneb Nurga kinnistu vahevööndis. Mööda Jaama tänavat toimub bussiliiklus. Elamuala hea ühendus on tagatud eelkõige Pärnu linnaga, mille tagab Papiniidu silla liiklussõlm. Jaama tänava äärde on vastavalt menetletavale Pärnu linna üldplaneeringule ette nähtud jalg- ja rattatee.

Jaama tn 4 kinnistul on detailplaneeringu raames ette nähtud väiketootmise rajamine, bussipeatuse säilimine.

Linnaehituslikult paikneb Nurga kinnistu vahevööndis. Lähipiirkonnas on olemasolev bussiliiklus. Elamuala hea ühendus on tagatud eelkõige Pärnu linnaga, mille tagab Papiniidu silla liiklussõlm. Suuremad kaubanduskeskused jäävad planeeritavast alast ca 4 km kaugusele. Tammiste lasteaed jääb linnulennult ca 0,9 km kaugusele. Autoga liiklemise puhul on tee lasteaeda ca 7 km = 8...10 minutit autosõitu.

Elamute planeerimise argumentideks on hea ligipääsetavus, ühistranspordipeatuste olemasolu ja looduslähedane keskkond.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Planeeritud kinnistu on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

3.4. Haljastus, liiklus

Otsene juurdepääs kinnistule puudub. Jaama tänava teest eraldab kinnistut kraav. Kinnistu on keskmiselt 135 m lai ja 340 m pikk. Piki kinnistu lõunakülge on samuti kraav.

Kinnistul on toimunud aastate eest lageraie ning alles on jäänud väärtuslikest puudest hõreda kontsentratsiooniga seemnemännid.

3.5. Tehnovõrgud

Kinnistut läbib põhjaküljel keskpingeõhuliin. Lähim sideühenduse liitumispunkt on ca 2 km kaugusel Jaama tn 1a kinnistu juures. Naaberkinnistul, Jaama tn 4 on puurkaev ja alajaam.

3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna maakasutus

Planeeritud ala Sauga valla üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on perspektiivne väikeelamu maa-ala.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Olemasoleva osaliselt võsastunud metsaala asemele on ette nähtud Jaama tänava äärset elamuvööndit jätkav korrastatud elamuala

Planeeringu alale on ette nähtud jaotustee. Tee ääres on jalg- ja rattatee. Teede äärde on kavandatud tänavavalgustus.

Olemasolev keskpinge õhuliin säilitatakse. Põhjapoolsete kruntide hoonestusalad on kavandatud liinist 10 m kaugusele.

Poolele planeeritud alast on ette nähtud elamukvartal. Ülejäänud ala säilitatakse 150 m laiuse rohekoridorina.

Igale elamukrundile on planeeritud üks põhihoone. Üksikelamu kruntidel lisaks üks abihoone, kaksikelamu kruntidel kuni kaks abihoonet. Kruntidel on oma juurdepääsud ja hoonestusalade vahel on 8 m tuleohutuskujad. Parkimisvajadused on tagatavad elamukruntidel.

Krunte pos 3 kuni pos 6 võib liita, kui omanik on üks. Sel juhul ehitusõigused liidetakse, kuid põhihooneid on lubatud rajada üks.

Planeeritud ala keskmesse (pos 18) on ette nähtud rekreatsiooni- ja puhkeala, kuhu võib rajada mänguväljakuid, puhkenurki jne.

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Planeeritud ala asub Sauga valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivsel väikeelamu maa-alal (EV). Seega vastab planeeritud elamuala üldplaneeringu põhimõttele ja eesmärgile. Lisaks lähtutakse üldplaneeringu elamualade tuummõttest, mille kohaselt arvestatakse uuselamute rajamisel nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega.

Üldplaneeringu seletuskirja p 3.4.4. sätestab, et ehitusõigusega elumumaa krundi minimaalne suurus on 1200 m². Samas, elamukruntide planeerimisel on lähtutud vallavalituse tingimusest (Sauga vallavalituse 18.02.2016 kiri nr 7-1.2/130 ja vallavalitsuse ehitusnõuniku 22.02.2016 e-kiri), et üksikelamu krundi minimaalseks suuruseks on 1000 m² ja kaksikelamu krundi

minimaalseks suuruseks 1800 m², olles loogiliseks jätkuks väljakujunenud Jaama tänaväärsele elamuvööndile.

Planeeringus on arvestatud Sauga valla üldplaneeringu järgse rohelise võrgustiku koridoriga, mis on u 150 m lai.

Detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek vähendada krundi minimaalset suurust, et planeeritud krundi suurused oleks loogiliseks jätkuks väljakujunenud Jaama tänaväärsele elamuvööndile.

4.2. Krundijaotus

Kruntide moodustamise tabel:

Krundi aadress / pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine sihtotstarve
Nurga / pos 1	M 100	17877	Nurga	- 31053	M 100
pos 2	E 100	1269	Nurga	+ 1269	M 100
pos 3	E 100	1215	Nurga	+ 1215	M 100
pos 4	E 100	1084	Nurga	+ 1084	M 100
pos 5	E 100	1158	Nurga	+ 1158	M 100
pos 6	E 100	1094	Nurga	+ 1094	M 100
pos 7	E 100	1547	Nurga	+ 1547	M 100
pos 8	E 100	1232	Nurga	+ 1232	M 100
pos 9	E 100	1885	Nurga	+ 1885	M 100
pos 10	E 100	1904	Nurga	+ 1904	M 100
pos 11	E 100	1915	Nurga	+ 1915	M 100
pos 12	E 100	1822	Nurga	+ 1822	M 100
pos 13	E 100	1815	Nurga	+ 1815	M 100
pos 14	E 100	2081	Nurga	+ 2081	M 100
pos 15	E 100	2085	Nurga	+ 2085	M 100
pos 16	E 100	1908	Nurga	+ 1908	M 100

pos 17	E 100	1829	Nurga	+ 1829	M 100
pos 18	Üm 100	720	Nurga	+ 720	M 100
pos 19	L 100	4490	Nurga	+ 4490	M 100

4.3. Ehitusõigus

Kõik hooned koos arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusalasse. Hoone kõrgus arvestatakse krundi keskmisest maapinnast. Kruntide pos 2-6 puhul on lubatud kaks külgnevat krunti liita. Sel juhul hoonete arv, ehitusalune pind ja suletud brutopind liidetakse, kuid põhihoonete arv jääb üks.

Pos 1:

- Krundi pindala: 17877 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% metsamaa MM

Pos 2:

- Krundi pindala: 1269 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksikelamu maa EP
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 250 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 450 m²

Pos 3:

- Krundi pindala: 1215 m²
- Krundi pindala: 1413 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksikelamu maa EP
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 240 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 430 m²

Pos 4:

- Krundi pindala: 1084 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksikelamu maa EP

- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 215 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 385 m²

Pos 5:

- Krundi pindala: 1158 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksiklamu maa EP
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 230 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 410 m²

Pos 6:

- Krundi pindala: 1094 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksiklamu maa EP
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 215 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 385 m²

Pos 7:

- Krundi pindala: 1547 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksiklamu maa EP
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 300 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 540 m²

Pos 8:

- Krundi pindala: 1232 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% üksiklamu maa EP
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m

- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 245 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 440 m²

Pos 9:

- Krundi pindala: 1885 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 375 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 675 m²

Pos 10:

- Krundi pindala: 1904 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 380 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 680 m²

Pos 11:

- Krundi pindala: 1915 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 380 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 680 m²

Pos 12:

- Krundi pindala: 1822 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 360 m²

- Suurim maapealne suletud brutopind: 645 m²

Pos 13:

- Krundi pindala: 1815 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 360 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 645 m²

Pos 14:

- Krundi pindala: 2081 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 415 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 745 m²

Pos 15:

- Krundi pindala: 2085 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 415 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 745 m²

Pos 16:

- Krundi pindala: 1908 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 380 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 680 m²

Pos 17:

- Krundi pindala: 1829 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% kaksikelamu maa EPk
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Suurim hoone kõrgus: 9 m
- Suurim korruste arv: 2
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 365 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 655 m²

Pos 18:

- Krundi pindala: 720 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% looduslik haljasmaa HL

Krundile võib rajada puidust istepinke, mänguplatse jms.

Pos 19:

- Krundi pindala: 4490 m²
- Krundi sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa LT
- Suurim hoonete arv krundil: 1
- Suurim hoone kõrgus: 3 m
- Suurim korruste arv: 1
- Suurim hoonete ehitusalune pind: 30 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 30 m²

Krundile on ette nähtud alajaam, tuletõrjeveemahuti ja reoveepumpla.

4.4. Arhitektuurinõuded

Pos 2 – 17:

Arhitektuurilt lähtuda piirkonna olemasolevatest elamualadest (Veskikaare ja Nõlva tänavate piirkond).

Lubatud katusetüübid on lamekatus (0-15 kraadi) ja viilkatus (35-50 kraadi). Viilkatuse harjasuund paralleelne tänavaga (tänavapoolse krundipiiriga), harja kõrgus kuni 9 m. Lamekatuse parapeti kõrgus kuni 7,5 m. Abihoone kõrgus kuni 3 m.

Lubatud fassaadikattematerjalid on puit, krohv, kivi. Lubatud katusekate on valtsplekk, valtsprofiilplekk, kivi. Ehitus- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima piirkonnas juba kasutusel olevate materjalidega. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, metallviimistlusega uksi, imiteeriva profiiliga katuseplekki jne. Majade värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone.

Krundid võib piirata kuni 1,2 m kõrguse puitlippaia. Naaberkruntide vahelise piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m, võib olla metallvõrkaed kui on tihendatud hekiga.

Kõik hooned koos arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusalasse. Väljapoole hoonestusala võib rajada vähemalt kolmest küljest avatud kerge ja õhulise konstruktsiooniga terrasse ja rajatise ehitusaluse pinnaga kuni 20 m². Seejuures peavad tuleohutusnõuded olema tagatud. Ehitamisel krundi piirile lähemale kui 4 m peab olema naabri nõusolek.

Krundile pos 18 rajatavate väikevormide valikul pidada silmas keskkonnasõbralikkust, ohutust kasutajatele, pikaalisust ja sobivust ümbritsevaga. Piirdeaedu krundile ette ei nähta, lubatud on hekid.

4.5. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne selliseid keskkonnamõjusid, mis muudaksid elukeskkonna ohtlikuks või elamiseks sobimatuks.

Tammiste küla piirkond on suhteliselt kaitstud (madala reostusohhtlikkusega) põhjaveega ala (savikihi paksus on 5-10 m ja moreeni paksus 20-50 m).

Reovesi on ette nähtud juhtida varemprojekteeritud survekanalisatsiooni kaudu Ristiku tee olemasolevasse reoveekanalisatsiooni.

Perspektiivse Rail Baltic'u trassikoridor jääb planeeritud alast rohkem kui 500 m kaugusele ning on eraldatud metsaga ja otseselt planeeringuala ei mõjuta. Olemasolevast Kaubajaama raudteest jäävad planeeritud hoonestusalad u 125 m kaugusele, kuhu vahele jääb Jaama tn 4 kinnistu detailplaneeringus kavandatud hoonestus ja haljastus. Jaama tn 4 kinnistu perspektiivsetest tootmisaladest eraldab planeeritud elamute hoonestusala naaberplaneeringus ette nähtud puuderiviga tänavakoridor – sõiduteest on elamute kaugus 17,5 m.

Kogu tööperioodi jooksul tuleb järgida teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“ ja selle määruse lisa 3 „Ehitusgabariidi rakendamise juhend“, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabariidi nõudeid.

Raudtee kaitsevööndis tuleb ehitiste projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga, ning rakendada leevendavaid meetmeid. Kui on vaja paigaldada müratõkked, peab seda tegema arendaja. Samuti tuleb välistada kõrvaliste isikute sattumine raudteemaale.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkruntidele. Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud sademeveekanalisatsioon (vt p 4.7.1).

Maakonna rohekoridori puudutav

Planeeringuala asub maakonna rohekoridoril. Maakonnaplaneeringu järgselt tuleb tagada roheline võrgustiku sidusus nii linnalise asula siseselt kui ka väliste roheline võrgustiku elementidega. Pärnu linna lähiümbruse roheline võrgustik tuleb maakonnaplaneeringu kohaselt siduda puhkemetsade, linnasiseste haljasalade, parkide ning puhke- ja sportimiskohtadega. Maakonnaplaneeringus on välja on toodud, et roheline võrgustiku kaitse alla võtmine ei ole otstarbekas ega vajalik. See muudaks asustuse püsimise ja arengu maapiirkondades küsitavaks, oleks vastuolus roheline võrgustiku eesmärgiga ja integreeritud ruumilise planeerimise põhimõtetega.

Olulisemad tingimused maakonna taseme roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks:

- säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- vältida negatiivse keskkonnamõjuga, kõrge keskkonnariskiga ning teiste tööstus- ja infrastruktuuriobjektide kavandamist roheline võrgustiku alale. Juhul, kui nende rajamine on mõõdapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ning rakendada roheline võrgustiku toimimiseks vajalikke leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid;
- asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;
- uute arenduste kavandamisel arvestada roheline võrgustiku konfliktikohtadega ja kavandada asjakohaseid abinõusid (loomade tunnelid, suunamine ületuskohta, kiirusepiirang, piisav nähtavus teekaitsevööndis jne).

Roheline võrgustik on Sauga valla üldplaneeringu definitsiooni järgi ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tugialadest (tuumaladest) ja neid ühendavatest koridoridest. Tugialad moodustavad oluliste elupaikadega väärtuslikumad loodusmaastiku massiivid. Koridorid on ribastruktuurid (näiteks metsaribad ja jõgedeäärsed põõsastikud), mis võimaldavad liikuda ja levida erinevatel liikidel ühelt tugialalt teisele. Roheline võrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ja bioloogilise mitmekesisuse toetamine. Roheline võrgustiku põhimõtteline paigutus ja selle üldised planeerimis- ning kasutuspõhimõtted on määratud Pärnu maakonna teemaplaneeringuga Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Koridori jätkumiseks on detailplaneeringus nähtud ette poolele alale 150 m laiune metsamaa krunt pos1. Kehtiva Pärnu maakonnaplaneeringu (2018) ja Sauga valla üldplaneeringu (2016) kohaselt asub planeeringuala osaliselt roheline võrgustiku koridoris. Koridorid on

ühenduselementideks tugialade vahel, seal elavate liikide rände ja liikumisteedeks ühest tugialast teise, samuti puhvertsoonideks intensiivse inimtegevusega alade ja vajalikud ökoloogilise tasakaalu täiendamiseks.

4.5.1. Haljastus

Planeeritud krundile pos 18 istumisnurkade kavandamisel arvestada tuultega ja levinud tuultesuundade vastu rajada tihedam haljaspiire. Lasteatraktsioonide ümber määrata turvatsoon, mis katta liiva või jämeda multšiga. Puhkealade täpsem lahendus anda planeeritud ala teede ja tehnovõrkude projekti raames.

Elamukruntide piiridele võib rajada hekid.

Osaliselt metsastatud alal on kohustus rajada/säilitada kõrghaljastus vähemalt 20% ulatuses planeeritud krundi pindalast. Lageraiet võib teha ainult hoonete ja juurdesõiduteede alal. Õuealade puude raiumisel lähtuda valikraie printsiibist ja kujundada parkmetsana.

Kruntide haljastuslik lahendus anda ehitusprojekti osana.

4.5.2. Jäätmekäitlus

Kruntide jäätmete kogumiskohad näha ette sissesõitude kõrvale krundile. (Jäätmekonteinerid lükatakse tühjendamiseks tänavale käsitsi). Jäätmekonteinerite täpne asukoht selgitada ehitusprojekti koostamisel.

4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Elamukvartalile on ette nähtud üks jaotustee. Tee ääres on jalg- ja rattatee.

Planeeritud elamualale on kaks pääsu läbi Jaama tn 4 kinnistu, kuhu perspektiivselt nähakse ette Jaama tänava pikendus. Jaama tänavalt, läbi krundi pos 1 on lubatud juurdepääs Surju metskond 12 kinnistule.

Planeeritud juurdepääsutee äärde on ette nähtud kõnnitee.

Lume vallitamine on võimalik planeeritud tee kõnniteest vastasküljele. Lume kuhjamine on võimalik ala keskele kruntidele pos 18 ja 19.

Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on väike-elamute alal uue eramu puhul parkimismormatiiv 3 kohta. Planeeringus on igale elamuühikule ette nähtud 3 parkimiskohta. Alal kokku 50 kohta.

4.7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus on planeeritud tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Tehnovõrkude asukohad ja parameetrid täpsustatakse teede ja tehnovõrkude ehitusprojekti.

Planeeringu koostamiseks väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel.

Hoonete projekteerimisel ja vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Isikliku kasutusõiguse lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.

4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Torustike tehnilised parameetrid täpsustada ehitusprojekti.

Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud Ristiku tee olemasoleva veetorustiku baasil mööda varemprojekteeritud veetoru (OÜ Termopilt töö nr 499). Planeeritud veetoru ühendus projekteeritud veetoriga on ette nähtud krundil pos 2.

Tarbevesi peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruses nr 82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" toodule.

Planeeritud tee maa-alale, mitte kaugemale kui 1 m planeeritud kruntide piirist, on planeeritud liitumispunktid veetorustikuga.

Reoveekanaliseatsioon

Planeeritud kruntidele on ette nähtud ühendused planeeritud reoveekanaliseatsiooniga. Reovesi juhitakse läbi planeeritud reoveepumpla ja varemprojekteeritud survetoru (OÜ Termopilt töö nr 499) kaudu Ristiku tee olemasolevasse reoveekanaliseatsiooni. Planeeritud survetoru ühendus projekteeritud survetoriga on ette nähtud krundil pos 2.

Tori vallavalitsus tegeleb vee- ja kanalisatsiooniühenduste loomisega Nurga kinnistuni ja sealt edasi Veskikaare elumupiirkonda. Trassid ehitatakse välja esimesel võimalusel, kuid tõenäoliselt toimub see 2019 aasta esimeses pooles.

Planeeritud tee maa-alale, mitte kaugemale kui 1 m planeeritud kruntide piirist, on planeeritud liitumispunktid kanalisatsiooniga.

Täpne reovee lahendus anda ehitusprojektiga.

Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala esialgne arvutuslik sademevee vooluhulk oleks 147 l/s. 20 minutilise vihma korral oleks sajuvee maht 177 m³. Planeeritud sademeveekanaliseatsiooniga juhitakse

sademeveed olemasolevasse Jaama tänava äärsesse kraavi planeeritud ala põhja küljel, mille maht planeeringuala ulatuses on ca 388 m³. Planeeritud ala lõunapoolsed krundid saavad sajuveed juhtida piirnevasse maaparanduskraavi (ca 1360 m³).

Kui kraavidesse juhitud sademevesi vastab keskkonnaministri määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit-ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit-ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ saasteainete piirväärtustele, siis saastetasu ei maksta. Juhul, kui piirväärtused ületatakse, tuleb maksta saastetasu.

4.7.2. Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 29.08.2016 tehnilised tingimused nr 244034.

Olemasolev õhuliin säilitatakse.

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Niidu tn 18a kinnistul asuvast Metsakombinaadi alajaamast. 24 kV kaabel on ette nähtud mööda raudteemaad ja tänavamaad (vt joonis DP-5).

Planeeritud ala keskele krundile pos 19 on ette nähtud jaotusalajaam. Ala sissesõidu juures on ette nähtud toitekaabli ühendus 10 kV õhuliiniga. Planeeritud kruntide piiri äärde teemaale on ette nähtud kahekohalised liitumiskilbid.

Elektrilevi OÜ-le kuuluvate olemasolevate ja kuuluma hakkavate rajatavate kaablivõrkude ja elektri õhuliinide jaoks, mis läbivad detailplaneeringuga hõlmatud või ka mittehõlmatud kinnistuid, tuleb tagada nende kinnistute omanikega Elektrilevi OÜ kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Objektide elektrienergiaga varustamiseks esitada pärast planeeringu kehtestamist liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le.

4.7.3. Soojavarustus

Elamute soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil. Täpne kütteliik täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete rajamisel on soovitatav järgida energiasäästupõhimõtteid, kasutada kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 vastu võetud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.7.4. Sidevarustus

Planeeritud ala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi 24.08.2016 tehnilised tingimused nr 27057509.

Planeeritud kruntide sidevarustus on ette nähtud Jaama ja Nõlva tänavate ristmikul paiknevast sidekanalisatsiooni kaevust F44H52_J01 (vt joonis DP-5).

Ühenduskaabel ja selle paiknemine täpsustada tööprojekti. Tegevuse jätkamiseks (tööprojekti koostamiseks) taotleda Telia Eesti ASilt täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Projekt kooskõlastada Telia Eesti ASiga. Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti ASi järelevalvega.

4.7.5. Tänavavalgustus

Planeeritud sõidutee äärde on ette nähtud tänavavalgustus, mille toide on võimalik Jaama tänava olemasolevat tänavavalgustusliini pidi. Vajalik on Pärnu linna ja Sauga valla omavalituste vaheline kokkulepe.

Tänavavalgustus lahendada teeprojekti raames. Täpsemate tingimuste saamiseks pöörduda aktsiaselts Elwo poole.

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisi alla. [Hooned projekteerida vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”](#)

Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Hoonete kõrgus võib olla kuni 9 m. Hoonete vahel tuleb tagada 8 m kujud. Kui ei ole tagatud siis tuleb tuleohutus tagada ehituslikult.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Minimaalne teede laius peab olema 3,5 m.

Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrjevesi saadakse kolmest planeeritud maapealsest hüdrandidist. Hüdrandid katavad planeeringuala 100 m raadiusega. Hüdrandid on ühendatud krundil pos 26 planeeritud veemahutiga (survestamiskaevuga). Mahuti suurus on 108 m³, mis tagab tuletõrjeeve normvooluhulga 10 l/s kolme tunni jooksul. Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Lääne-Eesti Päästkeskusega.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kvaliteetse ja turvalise keskkonna loomiseks on planeeritud ala ette nähtud heakorrastada. Parkimiskohad on kavandatud hoovi. Juurdepääsu teele on ette nähtud valgustus.

Planeeringu realiseerimise tulemusena heakorrastatud ja tihedama asustusega keskkond annab elanikele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendades omaniku- ja kontrollitunnet, luues tihedaid suhteid naabritega ning vähendades seega kuriteohirmu ja vandalismiaktide ohtu.

- Tee maa-alale rajada tänavavalgustus
- Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesignalisatsioon.
- Hoonetele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad.

4.10. Piirangud

Pos 1:

- Servituudi vajadus olemasoleva elektriõhuliini hooldamiseks koridori laiusega keskmiselt 17 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus juurdepääsule koridori laiusega 3,5 m Hermanni kinnistu omaniku kasuks. Läbisõit on lubatud kergtehnikale.
- KrunT asub 197 m² ulatuses maaparandushoiualal (Pikanõmme).

Pos 2:

- Servituudi vajadus planeeritud veetoru ja survekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4,2 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Pos 7:

- KrunT asub 308 m² ulatuses maaparandushoiualal (Pikanõmme).

Pos 10:

- Servituudi vajadus olemasoleva elektriõhuliini hooldamiseks koridori laiusega keskmiselt 11,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Pos 11:

- Servituudi vajadus olemasoleva elektriõhuliini hooldamiseks koridori laiusega keskmiselt 11,8 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Pos 15:

- Servituudi vajadus olemasoleva elektriõhuliini hooldamiseks koridori laiusega keskmiselt 12 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Pos 16:

- Servituudi vajadus olemasoleva elektriõhuliini hooldamiseks koridori laiusel keskmiselt 12,15 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

1. Planeeritud kruntide moodustamine.
2. Servituutide seadmine.
3. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimine ja ehitamine.
4. Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringu järgsete sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Krunt pos 18 ning teemaa krunt pos 19 antakse üle omavalitsusele pärast teede ja tehnovõrkude jm rajatiste rajamist.

Koostanud: Ivo Rebane, Rego Pärn