

**HENRI PROJEKT**

Suur-Jõe 62, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

E-post: [projekt@henriprojekt.ee](mailto:projekt@henriprojekt.ee)

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EEP004386

**Töö nr. 997-22**

**Objekt : Detailplaneering**

**Tellija: Tori Vallavalitsus**

**Pärnu maakond, Tori vald, Sauga alevik  
Jänesselja tn 22**

**DETAILPLANEERING**

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

---

---

Pärnus, 17. mai 2023. a.

**Sisukord:**

SELETUSKIRI .....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktpööandi üldine iseloomustus.....	3
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4. Haljastus ja liiklus.....	4
3.5. Tehnovõrgud .....	4
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5. Detailplaneeringuga kavandatav .....	5
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused. ....	5
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. ....	5
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	7
5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	7
5.7. Tuleohutuse tagamine .....	9
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
5.9. Keskkonnatingimused.....	10
5.10. Jäätmekäitlemine.....	11
5.11. Piirangud .....	11
5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	11
2. Joonised	
Situatsiooni skeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Tehnovõrkude koondjoonis	DP-3
Detailplaneeringu illustratsioon	

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

Tori Vallavalitsus korraldus 19. Jaanuar 2022 nr 38 „Jänesselja tn 22 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine”.

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala plaan tehnovõrkudega ” on mõõdistatud Georam OÜ poolt töö nr 243/11-21. Koostamise aeg 13.09.2021.a.

Pärnu maakonna planeering.

Sauga valla üldplaneering.

Jänesselja tn 22 kinnistu (Sauga alevik, Tori vald) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ. Töö nr 22KT06

### 2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on maa-ala jagamine kaheks tootmismaa krundiks, määrata ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub ida suunaliselt Tallinn-Pärnu-Ikla tee ja Vahtra tänava vahelisel alal. Põhja suunaliselt Vahtra tänava ja Jänesselja tänava vahelisel alal Hõlmates alljärgnevat kinnistut:

- Sauga alevik:
  - Jänesselja tn 22 - 73001:001:0327 - (Tootmismaa 26986 m<sup>2</sup>)

#### 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritav ala asub üldplaneeringuga määratud tootmise ning äri- ja teenindusettevõtte maa-alal. Planeeritav ala asub kehtestatud Sauga tehnopargi ja Jänesselja tn 20 detailplaneeringu kontaktvööndis. Sauga tehnopargi planeeringu järgselt on välja ehitatud teed ja trassid. Osaliselt on alustatud ehitustegevusega. Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis. Piirkond paikneb Vahtra tänava ääres, kus paikneb sissepääs. Planeeritav kinnistu paikneb rahvusvahelise Tallinn-Pärnu –Ikla tee ääres, mis on piirkonna tuiksoon.

Lähim suurim asula, Sauga alevik, asub ligikaudu 0.5 km kaugusel, kus asub lasteaed, kauplus ja teenindusasutused.

#### 3.3. Maakasutus ja hoonestus

Kinnistute katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa. Planeeritava kinnistu on hoonestatud erinevatel aegadel tootmis- ja abihoonetega.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul:

◇ EHR kood	◇ Ehitise aadress	◇ Ehitise nimetus	◇ Ehitise seisund	◇ Peamine kasutamise otstarve	◇ Esmase kasutuselevõtu aasta	◇ Ehitisealune pind (m2)	◇ Korru
<a href="#">103035186</a>	Pärnu maakond, Tori vald, Sauga alevik, Jänesselja tn 22	Angaar-ladu	Olemas	Muu laohoone	1990	545.0	1
<a href="#">103035187</a>	Pärnu maakond, Tori vald, Sauga alevik, Jänesselja tn 22	Metallitöökoda	Olemas	Muu tööstushoone	1983	885.3	1
<a href="#">103035185</a>	Pärnu maakond, Tori vald, Sauga alevik, Jänesselja tn 22	Viilhal-töökoda	Olemas	Põllumajandusmasinate remonditöökoda või hoiukuur	1989	982.0	1

### 3.4. Haljastus ja liiklus

Kinnistu juurdepääs on tagatud Jänesselja tänava kaudu, mis ristub Vahtra tänavaga. Mööda Vahtra tänavat on tagatud juurdepääs planeeritavale kinnistule.

Jänesselja tänav ristub piirkonna tuiksooneks oleva riigiteega – Tallinn-Pärnu-Ikla tee, mille ühe liiklusuuna ääres paikneb kergliiklustee.

Krundil kõrghaljastus puudub.

### 3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal asuvad:

- Vee- ja kanalisatsiooni trassid
- Elektrivarustus – elektri õhu- ja maakaabel
- Sidevarustus - maakaabel

## 4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv detailplaneering puudub

Sauga valla üldplaneeringu järgi asub kavandatav detailplaneering tootmise ning äri- ja teenindusettevõtte maa-alal. Kinnistut ümbritseb Sauga tööstuspiirkond.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal on muuhulgas:

- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Ohtlikke ettevõtteid ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemal kui 300 meetrit.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhervööndi rajamise eesmärgil.
- Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.

## 5.Detailplaneeringuga kavandatav

### 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### 5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Olemasolev kinnistu jaotatakse kaheks tootmismaa kinnistuks ja üheks transpordimaa kinnistuks. Jagatavate kruntide aadressid on tähistatud numbritega "1" - "3".

### 5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb **järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte**, mitte lähtuda siin paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, mis tähendab, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Üle hoonestusala võivad ulatuda väikesemahulised arhitektuursed detailid (räästad, väikesed varikatused, trepid jms.) vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 6

Planeeritava krundi sihtotstarve:

Kinnistutele planeeritakse kolm sihtotstarvet, mis on tähistatud protsendiga:

- TT – tootmishoonete maa – 0-100 %
- TL - laohoone maa – 0-50%
- TK – logistikakeskuse maa – 0-50 %

Sihtotstarbe osatähtsuse määramisel lähtutakse hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest ja rajatise puhul ehitise alusest pinnast. Seega tuleb hoone pinna hulka arvata need pinnad, mis asuvad sellistes hoone osades, millel on suletud siseruum.

Soovitavalt projekteerida tootmisruumid põhikorrusele ja lao / logistikaruumid II korrusele.

Planeeritav lahendus annab hooneid võimalikult multifunktsionaalselt projekteerida ja eksploatatsioonis kasutada.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Hoonestusala tähis	krundi suurus	krundi lubatud suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> / täischiituse %	Hoonestusala suurus	planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	kehitava üldplaneeringu juhtotstarve	Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:		maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus/ maa-aluseid korruseid		lubatud suurim hoonete arv krundil		lubatud väikseim tulepüsiv usklass	haljastus	parkimiskohade arv (tk)		olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.
							Põhihoone	Abihoone		Põhihoone	Abihoone	Põhihoone	Abihoone (kõrvalhoone)			Auto	Jalgratas	
1	HA-1	17295 m <sup>2</sup>	8647 m <sup>2</sup> /50%	15054 m <sup>2</sup>	0-100% tootmishoonete maa	T/Ä tootmis- ning äri- ja teenindus- ettevõtete maa-ala	14.0	-	Täpsustada projekteerimise ajal	3 /-1	-	5	-	vt. p 5.7	vt. p. 5.4	128	0	<p><i>Katuse tüüp: viilkatus (0° –25°). Lubatud katusetüüp – viilkatus, pultkatus, lamekatus.</i></p> <p><i>Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: profiilplekk, katusekivi, eterniit jt.</i></p> <p><i>Avatäited: puit, alumiinium või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi jt.</i></p> <p><i>Tallinn-Pärnu-Ikla tee poolse fassaadi puhul arvestada maantee poolt tekkivate kaugvaadeldavusega.</i></p> <p><i>Piirded vaata p. 5.4</i></p> <p><i>+ -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i></p>
2	HA-2	2192 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup> /20%	7469 m <sup>2</sup>	0-50 % laohoone maa		14.0	-		3/-1	-	4	-			48	0	
3	-	400 m <sup>2</sup>	-	-	0-50 % logistikakeskuse maa		-	-		-	-	-	-			-	-	

Lisaks vt. põhijoonis DP-2.

#### 5.4. Haljastus, heakord, piirdeid ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid..

Võib rajada kuni 2.5 m kõrguseid piirdeid. ja piirde tüüp võrkpiire (k.a. keevispaneelaed).

Soovituslik on piirdeid kombineerida madalhaljastusega – hekid, kääbus puu sordid (N: mägimännid)

Hoonestusala ja krundi piiri vahelisele alale on planeeritud puhver haljasala – kõrghaljastuse lausistutus ala.

Joonisel DP-2 näidatud olemasolevad säilitatavad ja likvideeritavad veekogud.

#### 5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Säilitatakse mahasõit Vahtra tänavalt..

Planeeritakse sõidutee taskus kinnistutele pääsuks. Planeeritava tasku mõõdud 20.0x20.0 m ja pinnakatteks asfaltbetoon, mis viia sujuvalt kokku olemasoleva mahasõidu asfaltkattega.

Soovitatavalt kinnistutel paiknevad parkimiskohad ehitada murukivi jms. materjaliga, et vähendada „kuumalaike“.

Sõidukite parkimine toimub planeeritaval krundil. Olulist mõju liikluskoormusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik ( <i>brutopind</i> )	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
1	<i>Tööstusettevõtte ja</i>	1	250	128
2	<i>ladu</i>	1	250	48
Planeeritud maa-alal kokku				176

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud maksimaalsete brutopindadega.

Põhijoonisel DP-2 on parkimiskohad näidatud ilustratiivselt. Täpne parkimislahendus täpsustatakse projekteerimis faasis.

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt sillutiskiviga või asfaltbetooniga

#### 5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

##### Veevarustus

Kinnistute Pos1- Pos2 tarbeks on planeeritud uus ühisveevärgi torustik, mis liitub olemasoleva ühisveevärgi trassiga Vahtra tn 5 nurgas..

Täpsemalt vaata joonis DP-3

##### Reovee kanalisatsioon

Kinnistute Pos1- Pos 2 tarbeks on planeeritud uus kanalisatsiooni trass, mis liitub olemasoleva ühisveevärgi trassiga Vahtra tn 5 nurgas..

Planeeritavate kinnistute Pos 1 - Pos 2 liitumised varustada liitumiskaevuga.

Täpsemalt vaata joonis DP-3

### **Sademevete kanalisatsioon**

Vastavalt KSH eelhinnangule:

*“Krundil tekkinud sademevesi kogutakse sademeveetorustikuga kokku ja suunatakse Allika tee sademeveekraavi läbi õlipüüduuri. Sademevett ei juhita riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse”*

Sademevee juhtimiseks Allika tee kraavi on vajalik keskkonnaloa taotlemine (Veeseadus § 187 lg 6).

### **Gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

### **Elektrivarustus**

Jänesselja tn 22 elektrivarustus olemasoleva alajaama Lina baasil.

Antud hetkel on kliendil kolm kehtivat lepingut 2x3x160A ja 3x25A. Liitumispunktid tarbja kaabli klemmidel 0.4kV jaotusseadmes.

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks ja antud lepingud tagavad moodustavate kinnistute elektrivarustuse.

Tehnovõrkude koondjoonisel, kus kajastatakse olemasolevad elektritehnotrassid ja uued trassi koridorid planeeritavatele hoonetele.

Kinnistul olemasolev Elektrilevi 0.4 kV õhuliin, detailplaneeringu alal, see õhuliin demonteeritakse ja paigaldatakse kuni Vahtra tn 3 kinnistuni kaabel, tehnotrass kaablile näidatud, samasse trassi paigaldada Keskuse 5 kinnistu toitekaabel ja planeeritud hoone toitekaabel.

Lina AJ kulgev õhuliin, mis läbib kinnistuid Jänesselja tn 20, Jänesselja tn 20a, Vahtra tn T2, Vahtra tn 12, Nulu tn 1 ja Nulu tn 3 õhuliini kuni Õuema kinnistuni likvideeritakse.

Planeeritakse maakaabelliin Jänesselja tn 22 piiri äärde.

Tööprojekti annab eri organisatsioonide kaablite täpsed vahekaugused vastavalt juhenditele.

Täpsemalt vaata joonis DP-3

### **Soojusvarustus**

Kinnistu paikneb Sauga aleviku kaugkütte piirkonnas.

Lokaalne küte – planeeritakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms).

Tsentraalne küte – Ühendus Sauga alevikus olemasoleval trassil. Joonisel DP-3 on näidatud võimalik perspektiivne soojatorustiku koridor.

Planeeritud lahendus võimaldab tulevikus planeeritavat trassi pikendada Nulu ja Vahtra tn kinnistute liitumiseks – viide joonisel DP-3

Täpne lahendus antakse projekteerimis faasis majandusliku analüüsi põhjal.

### **Sidevarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

Vajadusel lahendatakse sidevarustus projekteerimis faasis.

### **Vertikaalplaneerimine**

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamise pinnasesse omal krundil. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

Joonisel DP-2 on näidatud olemasolevad säilitatavad ja likvideeritavad veekogud.

Olemasolevad säilitatavad kraavid:

- tagada vee vaba läbivool, vajadusel puhastada ja süvendada kraavi.
- kraave ei ole lubatud ehitada truupidesse välja arvatud kruntide mahasõitude kohad

- mahasõitudele paigaldatud truubid peavad olema piisava läbimõõduga, et tagada suurvee ajal läbilaskvuse. Truupide päised kindlustada kividega. Vajadusel anda täpsed lahendused projekteerimise käigus.

## Välisvalgustus

Käesolevaga ei planeerita.

## 5.7. Tuleohutuse tagamine

Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseminister määrus nr 10 vastu võetud 18.02.2021)
- Kemikaalseadus, Riigikogu seadus, vastu võetud 29.10.2015

Hoonete vaheline kuja planeeritud  $\geq 8.0\text{m}$ - täpsemalt vaata hoonestusala kaugused krundipiirist joonis DP-2

Planeeritava tee minimaalne kandevõime peab olema - kruuskattepuhul elastsusmoodul 120 MPa ja asfaltkattel 180 MPa

Planeeritava sõidutee tasku laius 20.0x20.0 m

Tuletõrjeevarustus tagatakse Vahtra tänaval paiknevast tuletõrje hüdrandist.

Hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimise staadiumis.

Vajalik normvooluhulk on vastavalt määrusele nr 10

Hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoorumus MJ/m <sup>2</sup>	Veevooluhulk veevõtukohas l/s
0–600	10
601–1200	20
> 1201	30

Alale ulatub Olerex AS Sauga tankla (ID 63959) ohuala (ulatus 438m).

Detailplaneeringule on lisatud lahutamatu osana – Jänesselja tn 22 DP ohuhinnang, Jänesselja tn 22, Sauga alevik, Tori vald, Pärnu maakond. Koostaja Storkson OÜ, konsultant Rain Kurg

## 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda mingit tüüpi kuriteo ohvriks (nt sissemurdmised, vandaalitsemine, vargused vms). Ebaturvalisust tekitavad reeglina nõrga järelevalve, halva nähtavusega või halvasti hooldatud kohad vms. Planeeringus on antud soovitusel kuritegevuse riski vähendamiseks. Nende soovitustega saab arvestada edaspidisel projekteerimisel ja krundi igapäevase turvalisuse tagamisel. Turvalisuse tagamiseks on vajalik omaniku järjepidev panus. Kuritegevuse riski saab omanik vähendada eelkõige läbi hoonete turvalisuse tagamise, krundi korrashoiu, hoonete ja hoovi juurdepääsude valgustamise jms. Lisaks saab omanik soovi korral kuritegevuse ennetamiseks teha koostööd kohaliku omavalituse, naabrivalve või politseiga.

**Hoonete turvalisuse** tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad ukSED ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metallukSED ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski.

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

**Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Seepärast on hea, et lähipiirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, mis toovad naabrussse liikujaid. Nii päeval kui öösel kasutusel olev naabruskond vähendab vandalismi ja kuriteo riski.

**Nähtavus ja vaateväli.** Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või läbipaistmatute aedade varjus). Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks soovitatakse, et võimalik ründaja peaks olema tuvastatav vähemalt 4 m kauguselt. Selle aitab tagada piisav valgustus.

**Valgustus** tekitab mulje järelevalve all olevast alast. Valgustatud sissepääsu paigutus rahvarohkes ja valgustatud kohas.

### 5.9. Keskkonnatingimused

Vastavalt KSH eelhinnangule - Jänesselja tn 22 kinnistu (sauga alevik, Tori vald) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ. Töö nr 22KT06

*Käesolev aruanne on koostatud KSH eelhinnangu andmiseks Tori vallas Sauga alevikus Jänesselja tn 22 krundil (katastritunnus 73001:001:0327) detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele. Projektiga kavandatakse hooned metallkonstruktsioonide tootmiseks, metallist materjali ladustamiseks ja autoremondiks, haljastus ja vajalik taristu. Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on planeeringuala ja lähipiirkond määratud perspektiivseks tootmis- ning äri- ja teenindusettevõtete maa-alaks, kus ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 pt 4 metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine alla, mille korral peab otsustaja andma eelhinnangu kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.*

*Kavandatav tegevus on kooskõlas Pärnu maakonnaplaneeringu ja Sauga valla üldplaneeringuga.*

*Kavandatav tegevus asub endisel äri- ja tootmispinnal, mis on varasemalt osaliselt hoonestatud. Looduskaitse alused objektid puuduvad. Kinnistu ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ning Natura kaitsealad ei jää kinnistu mõjupiirkonda.*

*Projekt ei ole vastuolus Eesti Vabariigi kehtivate keskkonnaalaste õigusaktidega.*

*KSH eelhindamise eesmärgiks oli anda otsustajatele informatsiooni kaasnevatest keskkonnamõjudest ja nende leevendamise võimalustest ning keskkonnamõju hindamise vajadusest. Aruandes esitatud teave peaks olema piisav otsuste tegemiseks ning võimalike keskkonnamõjude mõistmiseks. Iga sellise aruandega kaasneb siiski teatud määramatus andmete piiratuse, nende tõlgendamise jms tõttu.*

*Kavandatava tegevus peamisteks negatiivseteks mõjudeks ehitusaegne müra ja heide välisõhku. Käesolev eelhindamine jõudis järeldusele, et leevendavate meetmete rakendamisel mõju keskkonnale ei ole siiski KeHJS mõistes oluline ning see ei eelda KSH algatamist.*

*Keskkonnaeksperdi hinnangul puudub vajadus kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.*

Planeeritaval alal ei asu:

- kaitstavaid loodusobjekte ja -alaid;
- muinsuskaitseobjekti ega -alaid;
- maastikuliselt väärtuslike objekte/alaid, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alaid, sh pargid, jne.

### 5.10. Jäätmekäitlemine

Jäätmete käitlemisel järgida seadusi ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirju.

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmelooga ehitusjäätmete käitluskohas.

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

### 5.11. Piirangud

#### Olemasolevad piirangud:

Planeeringualal on maantee kaitsevöönd 50.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2

Planeeringualal on maakaabelliini kaitsevöönd – liini teljest 1.0 m

Planeeringualal on kuni 1 kV õhuliini kaitsevöönd – liini teljest 2.0 m

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloa kohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 1) ja tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Nähtavuskolmnurga alale on keelatud rajada kõrghaljastust, püstitada nähtavust piiravaid reklaame või muid rajatisi. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

#### Planeeritavad piirangud:

Planeeritakse maakaabelliini kaitsevöönd – liini teljest 1.0 m – vt. joonis DP-3

### 5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord:

-detailplaneeringu realiseerimise lepingu sõlmimine – omanik / omavalitsus

-kinnistu jagamine kruntideks – omanik / geodeet

-kanne kinnistusraamatusse - omanik

-isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmine võrguvaldaja kasuks (420.5 m<sup>2</sup>). Ala asukoht määratud joonisel DP-2 – omanik / võrguvaldaja

-projekteerimine ja ehitusload – omanik / omavalitsus

-ehitamine - omanik

-kasutusloa taotlemine - omanik

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Omavalitsusel ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega täiendavaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering viiakse ellu arendaja vahenditega.

Koostas: Arhitekt EAL Rein Raie