



Töö nimetus:

**Maekuoja kinnistu  
detailplaneering**

Töö staadium:

**Eskiislahendus**

Aadress:

**Tori vald, Räägu küla, Maekuoja**

Huvitatud isik:

**Janar Hindrikson**

Kinnistu omanik:

**Janar Hindrikson**

Vastutav arhitekt:

**Kristjan Kullerkan**

Kuupäev:

**aprill 2019**

## A. SISUKORD

<b>B. SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1. DETAILPLANEERINGU ÜLDANDMED.....	3
1.1. Planeeringu koostaja .....	3
1.2. Planeeringu koostamisest huvitatud isik.....	3
2. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2.1. Planeeringu ülesanded.....	3
2.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
2.3. Mõisted.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
3.1. Planeeritava ala asukoht .....	5
3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid .....	6
3.3. Planeeringuala iseloomustus .....	6
3.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i> .....	6
3.3.2. <i>Liikluskorraldus</i> .....	7
3.3.3. <i>Haljastus</i> .....	7
3.3.4. <i>Tehnovõrgud</i> .....	7
3.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng .....	7
4. PLANEERINGULAHENDUS .....	9
4.1. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted .....	9
4.2. Planeeritava ala krundijaotus.....	9
4.3. Kruntide ehitusõigus .....	10
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	11
4.5. Liikluskorralduse põhimõtted.....	12
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	12
4.7. Tehnovõrgud .....	12
4.7.1. <i>Veevarustus</i> .....	12
4.7.2. <i>Reoveekanaliseerimine</i> .....	13
4.7.3. <i>Sademeveekanaliseerimine</i> .....	13
4.7.4. <i>Soojavarustus</i> .....	13
4.7.5. <i>Elektrivarustus</i> .....	14
4.7.6. <i>Sidevarustus</i> .....	14
4.8. Tuleohutuse tagamine.....	14
4.9. Kujade määramine .....	15
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.11. Servituutide vajadus .....	15
4.12. Keskkonnatingimused.....	15
4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused .....	17
4.13.2. <i>Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine</i> .....	17
4.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	17
5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	18
5.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus.....	18
5.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuse ettepanek.....	19

## C. GRAAFILINE OSA

1. SITUATSIOONISKEEM
2. TUGIJOONIS
3. PLANEERINGU ESKIIS TEHNOVÕRKUDEGA

## B. SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU ÜLDANDMED

#### 1.1. Planeeringu koostaja

Tori Vallavalitsuse arengu ja planeeringuosakond  
Pärnu mnt 12  
Sindi linn  
Tori vald  
86705

**Kontakt:** Piret Kallas (planeerimisspetsialist); +372 51 984 663; [piret.kallas@torivald.ee](mailto:piret.kallas@torivald.ee)

**Vastutav spetsialist:** Kristjan Kullerkan (vallaarhitekt, volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 119381); +372 59 182 828; [kristjan.kullerkan@torivald.ee](mailto:kristjan.kullerkan@torivald.ee)

#### 1.2. Planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Janar Hindrikson**  
e-post: [janar.hindrikson@mail.ee](mailto:janar.hindrikson@mail.ee)  
+372 51 916 635

### 2. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

#### 2.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehno võrkude ja rajatiste asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on ehitukeeluvööndi vähendamine olemasoleva ehitusjärgus elamu seadustamiseks koos välisvõrkude lahenduste ja hoonestusalade määramisega.

#### 2.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Sauga Vallavalitsuse 9.08.2017 korraldus nr 384 **Maekuoja kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.**
- OÜ KLM Maakorraldusbüroo 22. juunil 2017 koostatud **Maekuoja kinnistu maa-ala plaan**, Pärnumaa, Sauga vald, Räägu küla. Töö nr 3426;
- Sauga Vallavalitsuse koostatud **Maekuoja maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang**;
- Merkolux OÜ juuni 2007 koostatud **ehitusgeoloogiauuringu aruanne**. Pärnumaa Sauga vald Räägu küla Maeku.

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Sauga valla kehtivale üldplaneeringule (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5.12.2016 otsusega nr 97)
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

**Tulenevalt looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 on ehituskeeluvööndi vähendamiseks koostatav detailplaneering kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav.**

### 2.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

#### **Hoonestusala:**

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamvatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita varjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala või selleks ettenähtud alale, kui detailplaneeringu ehitusõigusega või arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

#### **Ehitis:**

Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

#### **Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:**

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

**Hoone suurim lubatud kõrgus:**

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

**Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:**

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

**Korrus:**

Korruse mõiste võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 18 käsitletud korruse mõistega.

**Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:**

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

**Hoonete suurim lubatud võimsus:**

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

**Planeeritud võimalik hoonekontuur:**

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisealusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

**Täisehitusprotsent:**

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **3.1. Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Räägu külas. Planeeringuala on piiratud kirdest Maeku kinnistuga, kagust Mägise teega, edelast Majaku kinnistu ning loodest Sauga jõega.

### 3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad sama pool Sauga jõge hajali paiknevad üksikud talukompleksid. Teisel pool Sauga jõge on varem planeeritud ja osaliselt väljaarendatud väikeelamualad. Põhihooned kontaktvööndis on peamiselt viilkatusega, abihoonetel pultkatused. Põhiliselt on kasutatud traditsioonilisi viimistlusmaterjale nagu profiillaudis, krohv ja puhasvuuk müüritis ning katustel valts- või profiilplekki, eterniiti, katusekive.

Planeeritav kinnistu moodustab Sauga jõe ja looduslikust ojast maaparanduskraavi liitumiskohas Sauga jõe poolset küljelt järsult nõlvuva astangu. Oja poole jääv nõlv ei ole astanguliselt järsk ja moodustab laugemaid terrasse. Vaadeldavas piirkonnas on Sauga jõe kaldad lihkeohtlikud ning antud kinnistu lihkeohtlikkust on käsitletud Merkolux OÜ juunis 2007 koostatud ehitusgeoloogiauuringu aruandes.

Sauga teenuskeskus linnulennult ca 2,7 km kaugusel.

Kinnistut läbib 1-20kV õhuliin (K3245651 ARE:JAN) kaitsevööndiga 10 m mõlemal pool liini telge.

### 3.3. Planeeringuala iseloomustus

#### 3.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala suurus on 2,01 ha.

Planeeringualal paiknevad kinnistud ja nendel asuvad ehitised:

#### Maekuoja

- katastritunnus: 73001:002:0334
- kinnistu pind: 20 100 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa M 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: määramata

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
-----	---------------------	-----------------	---------	----------------	--------------	-------------------------------------

Hooned						
1	120566350	Elamu	Pärnu maakond, Tori vald, Räägu küla, Maekuoja	-	2	180
						Kokku 180

Planeeringu koostamise hetkel on elamule (120566350) väljastatud 13.10.2008 ehitusluba nr 3360. Samal päeval on esitatud ehitamise alustamise teatis nr 3361 ning ehitustegevusega on alustatud. Ehitusluba on väljastatud puuduliku projektdokumentatsiooni alusel ning elamu paikneb Sauga jõe ehituskeeluvööndis. 01.10.2013 peatati ehitustegevus Maekuoja kinnistul.

### 3.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt Mägise teelt. Parkimine korraldatud omal kinnistul.

### 3.3.3. Haljastus

Krunt on suures osas looduslik rohumaad. Sauga jõe poolne kaldanõlv on metsastunud. Kinnistu platoo osal on poolelioleva elamuga ehitusplats.

Maapind on Maeku kinnistuga piirnevas osas tasane, kuid Sauga jõega piirnevas osas järsu languga veekogu suunas. Majaku kinnistu poolne osa on samuti languga maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi suunas, kuid oluliselt laugema kaldega ning osaliselt looduslikke terrasse moodustav. Sauga jõe poolne nõlv on metsastunud.

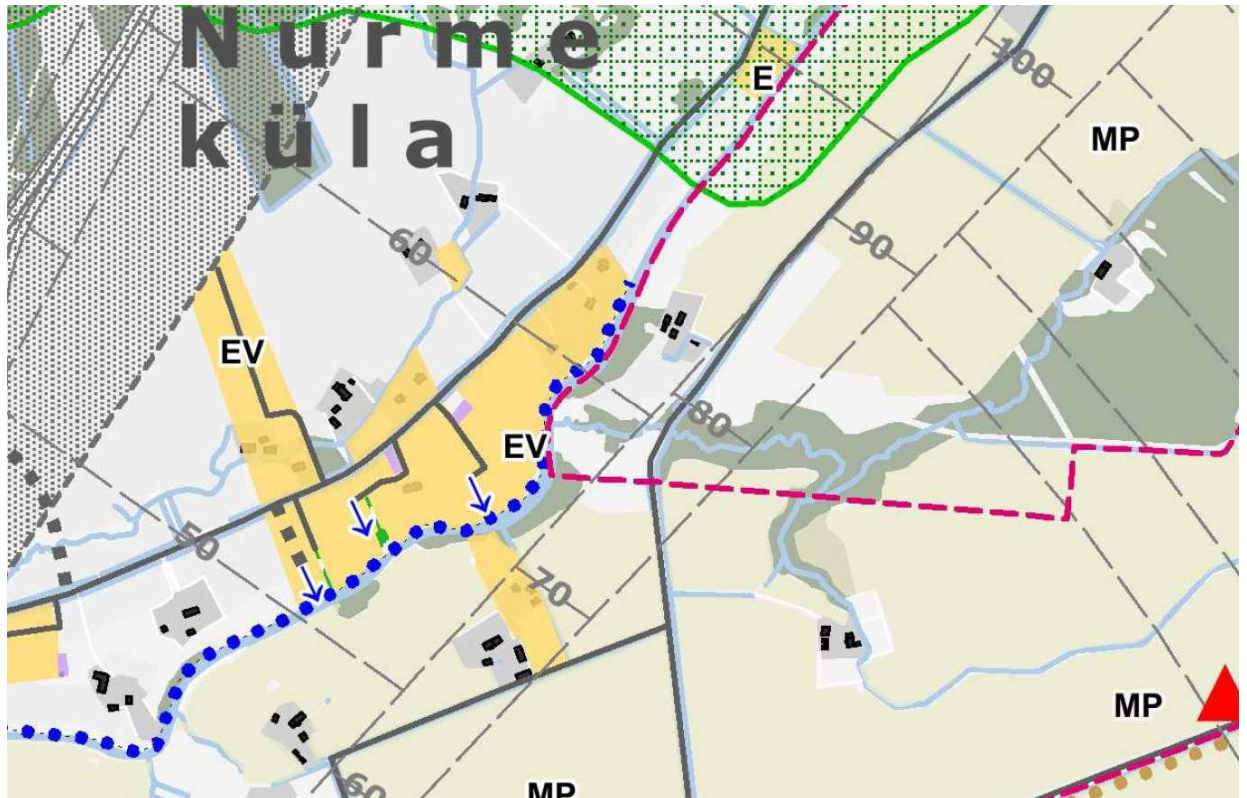
### 3.3.4. Tehnovõrgud

Olemasolev elektrivarustus toimib maakaabli kaudu Maeku kinnistul paiknevast liitumiskilbist.

Olemasolev veevarustus toimib torutiku kaudu Maeku kinnistul paiknevast puurkaevust (EHR 220459470).

## 3.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisele (Skeem 1. Detsember 2016) ei ole planeeritavale maa-alale juhtotstarvet määratud. Seega kuulub säilitamisele olemasolev otstarve maatulundusmaa. Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale, välja arvatud metsamaale, detailplaneeringuta ja sihtotstarvet muutmata ehitada ühe elamu ja selle juurde kuni 5 abihoonet. Lubatud krundi miinimumsuurus 1 ha, elamu suurim lubatud kõrgus 9 m ja korruselisus kuni kaks korrust. Lubatud katusekalle 30 - 50 kraadi. Välisviimistlusmaterjalina kasutada peamiselt puitu. Piirdeaedadena on lubatud läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgusega kuni 1,6 m ja võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgemad kui 2 m.

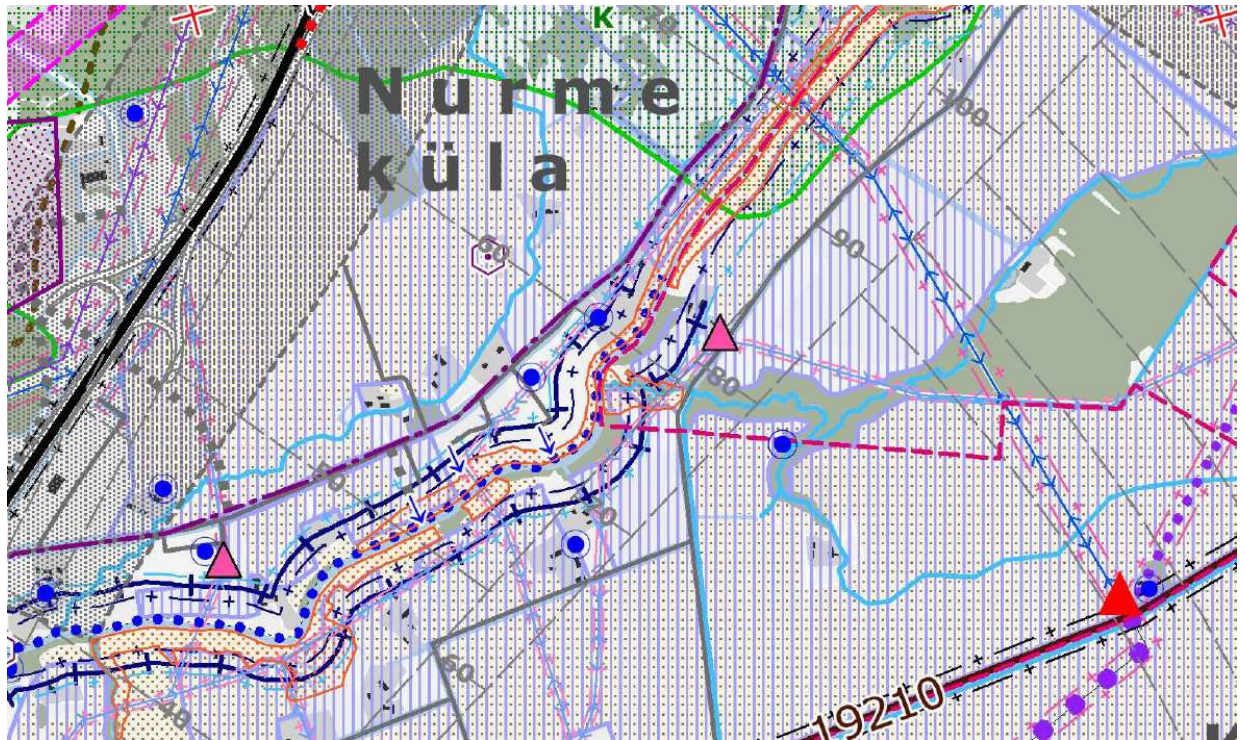


Skeem 1. Sauga valla üldplaneeringu põhijoonis (detsember 2016)

Üldplaneeringu piirangute ja kitsenduste kaardi (skeem 2) järgi on Sauga jõe kaldad Maekuoja kinnistuga piirnevas osas lihkeohtlikud ning ehituskeeluvööndi ala on laiendatud 80 meetrini. Detailplaneeringu koostamise ja ehituslubade väljastamise tingimuseks ehituskeeluvööndisse on ehitusgeoloogilise uuringu teostamise ning ehituskeeluvööndi vähendamine.

Osaliselt ulatub kinnistule Majaku kinnistu poolt pärandkooslusega niidu ala ning kinnistul paikneb osaliselt maaparandussüsteem (ei ole enam riiklikult kaitstava maaparandussüsteemi osa).





Skeem 2. Sauga valla üldplaneeringu piirangute ja kitsenduste kaart (detsember 2016)

## 4. PLANEERINGULAHENDUS

### 4.1. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Krundile **positsioon 1.1** on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusala määramisel krundile on arvestatud ruumilise olukorra, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega.

Planeeritav hoonestus tervikuna peab jälgima väljakujunenud üldist piirkonna miljööd.

### 4.2. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust ei muudeta

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pindala m <sup>2</sup>	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve*
1	Maekuoja	20100	1.1	20100	EP 100%
	kokku:	20100		20100	

Sellest:

erakinnistud	20100
kinnistamata maa	-

\* EP - pereelamumaa

### 4.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

**Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus**

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m <sup>2</sup>		hoonete suurim lubatud kõrgus m**
				maa-alune	maapealne	
1.1	20100	pereelamumaa 100%	6	50	300	9,0 / 5,0
	20100		6	50	300	

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

\*\* - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast.

#### 4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	suurim ehitisealune pindala m <sup>2</sup>		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud võimsus***		katuse tüüp / kalle °	minimaalne tulepüsisivusklass	minimaalne lubatud sidumiskõrgus****	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	s.h maapealne				
1.1	20100	EP 100%	6	50	300	9,0 / 5,0	1,5	1	2	500	450	viil 30-50, kõrval- hoonetel viil või pult 5-50	TP-3	/	1. Elamu suurim lubatud kõrgus hoonestusalal 9,0 m, abihoonete suurim lubatud kõrgus hoonestusalal 5,0 m; 2. Ehitusõigusega lubatud suurim hoonete arv krundil jaguneb põhielamuks ja kuni viieks abihooneks; 3. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Tori vallaarhitektiga.
	20100		6	50	300					500	450				

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EP - pereelamumaa

\*\* - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast.

\*\*\* - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind. Korterelamute puhul ära näidatud muude tingimuste all ka suurim lubatud korterite arv.

\*\*\*\* - sidumiskõrgus on antud esimese korruse konstruktiivse põrandapinna peale

/ - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

Lisaks tuleb arvestada kruntide hoonestamisel:

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. Hoonete värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone;
- **Hoonete ehitusprojektidele tuleb koostada ehitusloa faasis geotehniline hinnang määramaks konkreetsete hoonete mõju kaldanõlvale ja võimalikud ehituslikud meetmed mõju vähendamiseks.**
- Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Tori vallaarhitektiga.

#### 4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta piirkonna üldiseid ja varemplaneeritud liikluskorralduse põhimõtteid. Krundi **positsioon 1.1** juurdepääs sõidukitele on planeeritud olemasoleva juurdepääsuna avalikus kasutuses Mägise teelt.

Parkimine lahendatakse kinnistu siseselt.

#### 4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt **positsioon 1.1** on planeeritud haljastada ja heakorrastada.

Krundil on lubatud piirde rajamine vaid ümber õueala. Piiramisel on lubatud kasutada haljaspiiret, tara või nende kombinatsiooni. Tarade puhul on eelistatud vertikaalsetest lippidest tara betoon, puit, tellisest või terastorudest tugipostidel või terasvõrgust taralahendused kõrgusega kuni 1,6 m läbipaistmatute lahenduste korral ja kuni 2 m läbipaistvate lahenduste korral. Keelatud on terasvarbadest sepsaiad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud piirkonda sobimatud lahendused.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete otsest valgumist naaberkinnistutele. Maapinna oluline tõstmine planeeringualal ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimisel arvestada nõlva lihkeohtlikkusega.

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

#### 4.7. Tehnovõrgud

##### 4.7.1. Veevarustus

Kinnistul on olemasolev veeühendus Maeku kinnistul paiknevast puurkaevust (EHR 220459470). Olemasolevat lahendust ei muudeta. Soovitav on sõlmida isikliku kasutusõiguse

leping veetrassi Maeku kinnistul paiknevale osale Maekuoja kinnistu igakordse omaniku kasuks.

#### 4.7.2 Reoveekanalisisatsioon

Krundile positsioon 1.1 planeeritud hoonestuse reovee käitlemiseks on krundile kavandatud reovee omapuhasti tootlikkusega alla 5m<sup>3</sup> ööpäevas ja reostuskoormusega alla 50ie.

Eesti Geoloogiakeskuse põhjavee kaitstuse kaardi alusel on põhjavesi vaadeldaval alal keskmiselt kaitstud. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“ § 6 lg 5 võib heitvett juhtida pinnasesse kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, arvestades veeseaduse § 241 lõigetes 8 ja 9 sätestatud erisusi.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“ § 7 lg 1 ei ole heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Vaadeldaval alal ei asu kinnistu ümbruses nimetatud kuja ulatuses veehaardeid ega puurkaeve.

Seega on lubatud kasutada septikust ja imbväljakust koosnevat omapuhastit, kui see ei mõjuta nõlva püsivust või biopuhastist ja eesvoolust koosnevat omapuhastit. Puhastatud ja pinnasesse või eesvoolu juhitud vesi peab vastama Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“ nõuetele.

Omapuhasti rajamiseks tuleb koostada eraldi projekt ning esitada Tori Vallavalitsusele ehitusteatis. Omapuhasti tüüp ja seadmete täpne valik ja asukoht antakse omapuhasti projektiga.

#### 4.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveekanalisisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed hajutatakse kruntide haljastatud aladele. Sademevee immutamisel arvestada kaldanõlva lihkeohtlikkusega.

#### 4.7.4 Soojavarustus

Planeeritav ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Kütuse ladustamine toimub omal krundil.

Maakütte kasutamise korral kaaluda puusoojuskaevude rajamist. Horisontaalse maaküttekollektori paigaldamine ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud.

#### 4.7.5 Elektrivarustus

Olemasolev hoonestusel krundil positsioon 1.1 on liitumine elektrivõrguga olemas Maeku kinnistul paiknevasse liitumiskilpi ning seda ei muudeta. Soovitatav on sõlmida isikliku kasutusõiguse leping maakaabli Maeku kinnistul paiknevale osale Maekuoja kinnistu igakordse omaniku kasuks.

#### 4.7.6 Sidevarustus

Sidelahendused lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt sellel hetkel võimalikele tehnilistele lahendustele.

### 4.8 Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kinnistu asub hajaasustuses EVS 812-7:2018 mõistes. Vastavalt sama standardi punktile 5.2.3 ei nähta hajaasutusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ja nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektiga anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Maa-ameti geoportaali ohtlike ettevõtete ja vesivarustuse kaardi alusel asub lähim nõuetekohane veevõtukoht (nr 6123) ca 1,4 km kaugusel koordinaatidel X:6477974.61, Y:530633.79 Poeg 47 kinnistul (73001:001:0292).

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus antakse uushoonestuse projektiga.

#### 4.9 Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalad jäävad naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 40 m.

#### 4.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.
- Paigaldada hoonele liikumisanduritega valgustid.

#### 4.11 Servituutide vajadus

Servituutide määramise vajadus puudub.

#### 4.12 Keskkonnatingimused

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Alale on koostatud **Maekuoja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang** (Sauga Vallavalitsus. Sauga 2017). Vastavalt eelhindangu kokkuvõttele:

*Eelhindamise tulemusena selgus:*

- *Kavandatava tegevusega ei kaasne pinna- ja põhjaveele olulist negatiivset mõju, kui järgitakse veekaitsenõudeid;*
- *Kavandatava tegevusega ei seata ohtu oluliste elupaikade säilimist, sest planeeritaval kinnistul ega selle lähiumbruses ei paikne kaitstavaid elupaigatüüpe, vääriselupaiku ega muid väärtuslikke looduslikke kooslusi;*
- *Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid sh kumulatiivseid;*
- *Kavandatav tegevus ei mõjuta Natura 2000 alasid, kultuuripärandi ega pärandkultuuri objekte kuna neid piirkonnas ei ole;*
- *Elamu rajamisega ei kaasne olulist mürataseme tõusu;*

- Planeeringuala asub Sauga jõe kaldal, maalihkeotlikul ala. Uuringu tulemusena selgub, et hooneid ei tohiks projekteerida lähemale kui 20 m jõe kaldajärsaku algusele;
- Tagada tuleb maaparandussüsteemi toimimine;
- Avalikuks juurdepääsuks Sauga jõe kallastel sõlmitakse servituut planeeringu koostamise käigus;
- Maaküttesüsteemi rajamisel arvestada liihkeohuga ja uuringu tulemusest lähtuvalt mitte rajade süsteemi lähemale kui 20 m jõe kaldajärsaku algusest;
- Kavandatava tegevuse iseloom ei soodusta õnnetuste ja/või avariolukordade teket.

Sauga Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

**Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas Maekuoja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**

Planeeringualale ulatub LKS § 38 lg 1 p 4 kohane Sauga jõe kalda ehituskeeluvöönd. Tulenevalt alal olevast looduslikust kaldaastangust ja LKS § 35 lg 5 koosneb üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul kalda ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja LKS § 38 lg 1 p 3 sätestatud vööndi laiusel. Lisaks sätestab kehtiv Sauga valla üldplaneering Sauga jõe kallastel maalihkeotlikus jõealal ehituskeeluvööndiks 80 m. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeringualale ulatub LKS § 38 lg 1 p 5 kohane kuni 25 km<sup>2</sup> valgalaga maaparandussüsteemi (TOPI II 61148700102210011E) eesvoolu kalda ehituskeeluvöönd 25 m põhikaardile kantudveekogu piirist.

Planeeringualale ulatub VeeS § 29 lg 2 p 2 kohane Sauga jõe kalda veekaitsevöönd. Tulenevalt alal olevast looduslikust kaldaastangust ja LKS § 35 lg 5 koosneb üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul kalda veekaitsevöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja VeeS § 29 lg 2 p 2 sätestatud vööndi laiusel. Detailplaneeringuga ei kavandata veekaitsevööndis keelatud tegevusi.

Planeeringualale ulatub VeeS § 29 lg 2 p 3 kohane kuni 10 km<sup>2</sup> valgalaga maaparandussüsteemi (TOPI II 61148700102210011E) eesvoolu kalda veekaitsevöönd 1 m põhikaardile kantudveekogu piirist. Detailplaneeringuga ei kavandata veekaitsevööndis keelatud tegevusi.

Planeeringuala jääb täies ulatuses LKS § 37 lg 1 p 2 kohasesse Sauga jõe kalda piiranguvööndisse. Tulenevalt alal olevast looduslikust kaldaastangust ja LKS § 35 lg 5 koosneb üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul kalda piiranguvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja LKS § 37 lg 1 p 2 sätestatud vööndi (100 m) laiusel. Detailplaneeringuga ei kavandata piiranguvööndis keelatud tegevusi.

Planeeringuala jääb täies ulatuses LKS § 37 lg 1 p 2 kohasesse kuni 25 km<sup>2</sup> valgalaga maaparandussüsteemi (TOPI II 61148700102210011E) eesvoolu kalda piiranguvööndisse 50 m



põhikaardile kantudveekogu piirist. Detailplaneeringuga ei kavandata veekaitsevööndis keelatud tegevusi.

Planeeringuala läbib KeÜS § 38 lg 2 kohane kallasrada. Kallasraja laiust 4 m arvestatakse kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Pääs kallasrajale on võimalik avalikus kasutuses olevalt Mägise teelt mööda maaparandussüsteemi eesvoolu serva.

Planeeritav kinnistu moodustab Sauga jõe ja looduslikust ojast maaparanduskraavi liitumiskohas Sauga jõe poolset küljelt järsult nõlva astangu. Oja poole jääv nõlv ei ole astanguliselt järsk ja moodustab laugemaid terrasse. Vaadeldavas piirkonnas on Sauga jõe kaldad liikeohtlikud ning antud kinnistu liikeohtlikkust on käsitletud Merkolux OÜ juunis 2007 koostatud ehitusgeoloogiauuringu aruandes. Vastavalt aruande tulemustele on ehitusgeoloogilised tingimused eramu projekteerimiseks pinnase kandevõime seisukohalt rahuldavalt Hoone on võimalik rajada madalvundamendile. Ilma täiendavaid uuringuid teostamata ei ole lubatud hoonete projekteerimine nõlvale lähemale kui 20m. Lähemale projekteerimisel tuleb teostada konkreetsele ehitusprojektile täiendav geotehniline hinnang, millega antakse konkreetset ehitustehnilised lahendused nõlvapüsivuse tagamiseks.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Olmekanalisatsiooniveed juhitakse kanalisatsioonivõrku.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda.

#### **4.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused**

Planeeritavat kinnistut läbib 1-20kV õhuliin (K3245651 ARE:JAN). Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 37 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lg 1 p 3 on 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge.

Planeeritavale kinnistule ulatub maaeluministri 10.12.2018 määruse nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 lg 2 kohane alla kümne ruutkilomeetrise valgalaga maaparandussüsteemi (TOPI II 61148700102210011E) eesvoolu kaitsevöönd 12 m eesvoolu kaldast.

##### *4.13.2 Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine*

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

#### **4.14 Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisise tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi etappide kaupa. Käesolevas planeeringus loetakse etapiks hoonestust, haljastust ja rajatise ühe krundi piires, mis tuleb korraga välja ehitada;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Planeering realiseeritakse arendaja vahenditega. Tori vallale see täiendavaid kulutusi kaasa ei too.

## 5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

### 5.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Vastavalt kehtiva Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisele (Skeem 1. Detsember 2016) ei ole planeeritavale maa-alale juhtotstarvet määratud. Seega kuulub säilitamisele olemasolev otstarve maatulundusmaa. Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale, välja arvatud metsamaale, detailplaneeringuta ja sihtotstarvet muutmata ehitada ühe elamu ja selle juurde kuni 5 abihoonet. Maakasutuse ning ehitusõiguse kohalt on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

Planeeringu koostamise hetkel on elamule (120566350) väljastatud 13.10.2008 ehitusloa nr 3360. Samal päeval on esitatud ehitamise alustamise teatis nr 3361 ning ehitustegevusega on alustatud. Ehitusloa on väljastatud puuduliku projektdokumentatsiooni alusel ning elamu paikneb Sauga jõe ehituskeeluvööndis. 01.10.2013 peatati ehitustegevus Maekuoja kinnistul.

Ebaseadusliku ehitustegevuse selgumisel on kohaliku omavalitsuse ülesanne eelkõige välja selgitada ehitise seaduspärastamise võimalused. Ettekirjutuse tegemine ehitise lammutamiseks on võimalik üksnes siis, kui ehitise seaduspärastamine ei ole ühelgi juhul ega ka lisatingimuste täitmise korral võimalik. Poolelioleva ehitise seaduspärastamise väljaselgitamiseks on **vajalik** läbi viia üldplaneeringut muutev detailplaneeringu menetlus tulenevalt looduskaitse seaduse § 40 lg 4 p 2. Ehitise seaduspärastamine on võimalik üksnes peale ehituskeeluvööndi vähendamist.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Sauga valla üldplaneeringut, vähendades Sauga jõe ehituskeeluvööndit detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ulatuses.

Võttes arvesse ümbritseva kontaktvööndi juba väljakujunenud loogikat, väljakujunenud ning varemplaneeritud või välja ehitatud taristut, teedevõrgustikku ning juurdeplaneeritavad elamisüksuste arvu, mõjutab planeeringulahenduse kvaliteetne elluviimine piirkonna

situatsiooni positiivselt ning selle võib lugeda piirkonda **sobivaks**. Planeeringulahenduse mõju looduskeskkonnale on kaldanõlva püsivuse tagamisel minimaalne.

Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva oluliselt ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes. Huvitatud isiku õigustatud ootus kinnistut arendada on vähemalt samaväärses **proportsionaalses** suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale.

## 5.2 Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuse ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu lahendustest tulenevat muuta üldplaneeringu põhijoonisel ning piirangute kaardil ehituskeeluvööndi ulatust detailplaneeringus näidatud vööndi piirini.