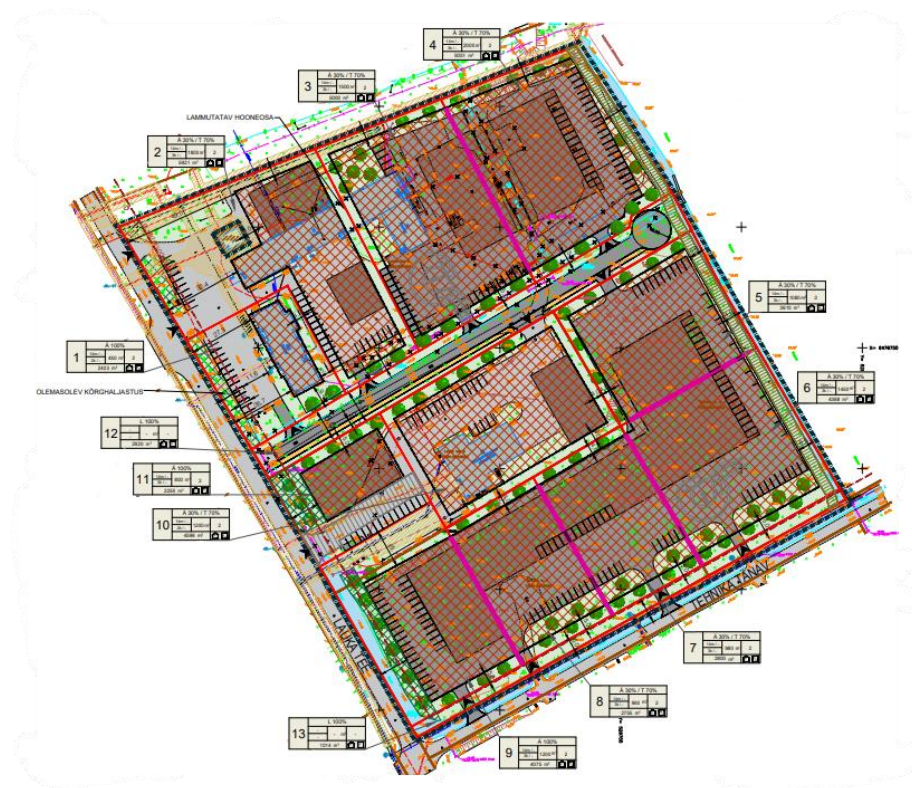


**Pärnu maakond, Tori vald, Sauga alevik
LAUKA TEE 4 JA 6 NING TEHNIKA TÄNAV 5 JA 7 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU

KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tori Vallavalitsus, registrikood 77000341
Tori vald, Sindi linn, Pärnu mnt 12, 86705

HUVITATUD ISIK:

Multivara Invest OÜ, registrikood 10070257, varasema ärinimega
osaühing EKTO PÄRNU
Punane tn 40, 13619 Tallinn
Arno Tali, juhatuse liige
564 0408
arno@multivara.ee

PLANEERIJA :

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar
ivepungar@gmail.com

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
+372 56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringu eesmärk	4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
2.5. Kehtestatud detailplaneering	5
2.6. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muumise põhjendus	5
3. VASTAVUS SAUGA VALLA ÜLDPLANEERINGULE	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
4.5. Olemasolev tehnovarustus	7
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4.7. Kehtivad piirangud	8
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	8
5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
5.3. Piirded	9
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.6. Tuleohutusnõuded	11
5.7. Servituudi vajadus	11
5.8. Tehnovõrkude lahendus	12
5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
5.8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	12
5.8.3. Elektrivarustus	13
5.8.4. Sidevarustus	13
5.8.5. Soojavarustus	13
5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	14
5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
5.11. Keskkonnalubade taotlemise tingimused	14
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
6.1. Eessõna	15
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus	15
6.3. Müra ja vibratsioon	16
6.4. Radoon	16
6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine	17
7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	17
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	17
9. PLANEERINGU ELLUVIMISE KAVA	18

II LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud A GEO OÜ poolt 06.02.2020, töö nr 20021.

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ poolt 16.02.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 439428;
- osaühing Sindi Vesi 14.04.2023. a tehnilised tingimused;
- Telia Eesti AS poolt 10.02.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37661628.

III JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Sauga alevikus asuva endise Jänese kinnistu detailplaneeringu muutmine kehtetuks muutuva ala joonis	M 1:~

IV KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Tori Vallavalitsuse 07.02.2019 korraldus nr 110 Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine;
- Tori Vallavalitsuse juuli 2019 Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang;
- Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97;
- Tori valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Tori Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 10;
- Tori valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 – 2032;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Sauga Vallavolikogu 20.12.2007 otsusega nr 138 kehtestatud Sauga alevikus asuva Endise Jänese kinnistu detailplaneeringu muutmine;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekterimisnormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on ala kruntideks jagamine, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine tootmis-, ärihoonete ehitamiseks, ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,7 ha.

2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Tori vallas Sauga alevikus. Sauga alevik jääb Tori valla edelaossa ja planeeritav ala Sauga aleviku idaossa.

Planeeringuala piirneb põhjas sihtotstarbeta maa katastriüksusega. Kirdest ja idast piirneb katastriüksustega, mille sihtotstarve on tootmismaa. Lõunast ja edelast piirneb planeeringuala transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Planeeringualast läänes, edelas ja loodes asuvad elamumaad. Põhjas, kirdes, idas, kagus ja lõunas asuvad peamiselt tootmismaad. Suur osa olemasolevaid kinnistuid on hoonestamata.

Planeeringualast kagus on kehtestatud Sauga alevikus asuva Endise Jänese kinnistu detailplaneering, kuhu kavandati kuni 14 meetri kõrgused tootmishooned. Kõrvalmaanteest 19214 Jänesselja-Urge tee põhjapool asub kehtestatud Sauga Tehnopargi detailplaneering, kuhu planeeriti kuni 3-korruselised äri- ja tootmishooned krundi täisehitusega 50%. Mõlema planeeringu puhul on maa-ala kruntideks jaotatud, kuid peamiselt hoonestamata.

Sauga aleviku tootmisala on pikaajaliselt välja kujunenud tööstusliku suunaga piirkond, kus domineerivad erimahulised lao- ja tööstushooned. Lauka tänavast lääne pool tekib kontrast, sest seal paikneb elamumaade piirkond. Seega Lauka tänav ja 19214 Jänesselja-Urge tee piiritleb selgelt kaht erineva põhifunktsiooniga ala.

Kontaktalas paiknevate kruntide hoonestus on lahtine või vahelduv. Valdavalt on vabaplaneering, hooned paiknevad üksteise suhtes vabalt ja jätvavad majadevahelise ala avatuks. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Tootmishooned on kuni 14 meetri kõrgused ja kuni 3-korruselised. Piirkonnas moodustatud tootmismaaade kruntide täisehitusprotsent jääb 10 – 50% juurde. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madala kaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 15

kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki ja krohvi kasutamine. Kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus asub 19214 Jänesselja-Urge teel 500 meetri kaugusel. Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, tankla, pank jne) asuvad Sauga alevikus, Tallinna maanteest läänepool, mis jääb planeeritavast alast ~650m kaugusele. Pärnu linn jääb planeeringualast ~2,5 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

- Pärnu linna lähedus;
- strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
- juba väljakujunenud äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
- piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on teed ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Sauga valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, mille kohaselt jääb planeeringuala tootmise maa-alasse. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuste kõrvale. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning kõrval- ja põhimaanteed. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on põhimaantee ja Pärnu linna lähedus.

Tulenevalt eelnevast on planeeritud tegevus sobiv antud asukohas, kuna arvestab lisaks omaniku soovile ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ning lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste maakasutusega lähipiirkonnas.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- ruumilise terviklahenduse kavandamine;
- planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud äri- ja tootmismaa ning transpordimaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades olemasolevaid sõiduteid.

2.5. Kehtestatud detailplaneering

Planeeringualas Tehnika tänav 5 ja 7 kinnistutele on varasemalt kehtestatud 20.12.2007 Sauga alevikus asuva Endise Jänese kinnistu detailplaneeringu muutmine otsusega nr 138. Planeeringuala suuruseks oli 14,0 ha. Projekteeriti kokku 10 krunti, mille seas on tootmismaa ja transpordimaa krundid.

2.6. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muumise põhjendus

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringust kaks kinnistut (Tehnika tänav 5 ja 7) ning soovib need jagada äri- ja tootmismaa kruntideks lisaks Lauka tee 4 ja 6 kinnistutega. Sauga alevikus asuva Endise Jänese kinnistu detailplaneeringu muutmine planeering ei näe ette ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on käesolevasse planeeringusse haaratud ka Tehnika tänav 5 ja 7 kinnistud, et oleks võimalus ehitada sinna üks suuremahuline hoone.

Osaliselt kehtetuks muutuva detailplaneeringu lahendus on esitatud joonisel AS-05 Sauga alevikus asuva endise Jänese kinnistu detailplaneeringu muutmine kehtetuks muutuva ala joonis.

3. VASTAVUS SAUGA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) on ala juhtfunktsiooniks määratud tootmise maa-ala (T).

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaa juhtotstarbele lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

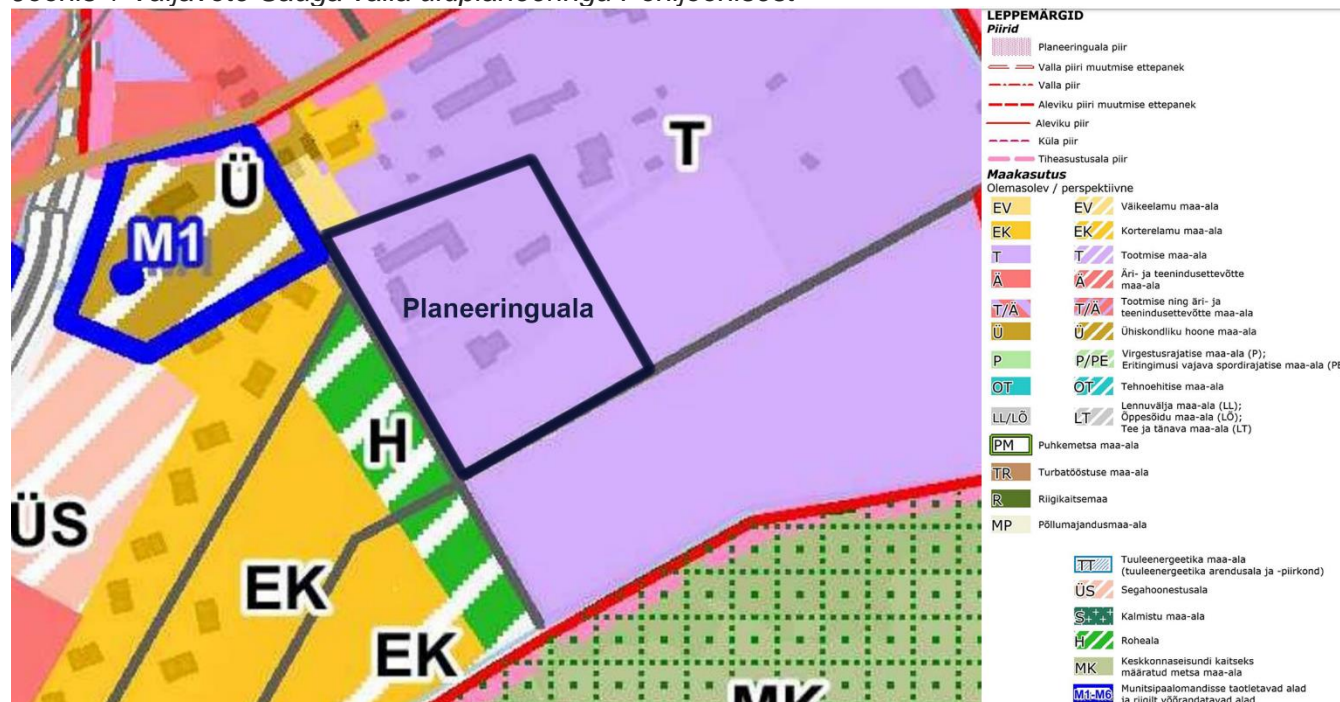
Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusaladel detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- maa-ala enam kui kolmeks krundiks jaotamise korral, kui soovitakse ehitusõigust hoonete rajamiseks;
- uue ehitusloakohustusliku hoone (välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaa kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone,) püstitamiseks ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks.

Sauga valla üldplaneeringuga määratud ehitustingimused:

- äri-, sotsiaal- ja tootmismaa kruntide täisehituseprotsent määratakse detailplaneeringuga;
- elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust;
- ohtlike ettevõteteid ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemale kui 300 meetrit;
- parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismäärustele;
- detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil;
- ärimaade arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega;
- kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Joonis 1 Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu Põhjoonisest



4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Sauga alevikus Tori vallas kõrvalmaantee 19214 Jänesselja-Urge tee ja põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee läheduses. Juurdepääs alale on Lauka teelt ja Tehnika tänavalt.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Situatsiooniskeem.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala maakasutus

Lauka tee 4 – (Maa-ameti andmetel 16.11.2022)

- katastriüksuse tunnus: 73001:001:0504
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
- katastriüksuse pindala: 21 295 m²

Lauka tee 6 – (Maa-ameti andmetel 16.11.2022)

- katastriüksuse tunnus: 73001:001:0505
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
- katastriüksuse pindala: 7522 m²

Tehnika tn 5 – (Maa-ameti andmetel 16.11.2022)

- katastriüksuse tunnus: 73001:001:0506
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
- katastriüksuse pindala: 8324 m²

Tehnika tn 7 – (Maa-ameti andmetel 16.11.2022)

- katastriüksuse tunnus: 73001:001:0507
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
- katastriüksuse pindala: 9644 m²

Planeeringualal hoonestus

Ehitisregistri andmetel asub Lauka tee 4 kinnistul:

- elektrimootorite remonditsehh, ehitisealuse pinnaga 641 m² (ehitisregistri kood 103020552);
- insenerikorpus, ehitisealuse pinnaga 450 m² (ehitisregistri kood 103020551);
- elektrimootorite ladu, ehitisealuse pinnaga 303 m² (ehitisregistri kood 103020553);
- olmehoone, ehitisealuse pinnaga 236 m² (ehitisregistri kood 103020554);
- ladu, ehitisealuse pinnaga 284 m² (ehitisregistri kood 103032580);

Ehitisregistri andmetel asub Lauka tee 6 kinnistul:

- sõidukite teenindushoone, ehitisealuse pinnaga 571 m² (ehitisregistri kood 120287105).

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Adress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Selja tee 1c	6014 m ²	80901:001:0367	Sihtotstarbeta maa 100%
Selja tee 9	8589 m ²	73001:001:0367	Tootmismaa 100%
Tehnika tn 3	11197 m ²	73001:001:0277	Tootmismaa 100%
Tehnika tänav	5483 m ²	73001:001:0284	Transpordimaa 100%
Lauka tee	6069 m ²	73001:001:1421	Transpordimaa 100%
Lauka tee 4a	83 m ²	73001:001:0234	Tootmismaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Lauka teelt ja Tehnika tänavalt.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal asuvad järgmised tehnoõrgud:

- sidekaabel;

- madalpinge maakaabel;
- veetorustik;
- reovee kanalisatsioonitorustik;
- sademevee kanalisatsioonitorustik;
- õhuliin;
- kütetorustik.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kõrghaljastust kasvab Lauka tee ääres ning erinevaid põõsaid planeeringuala eri kohtades.

Käsitleva ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 13.26 m ja 16.22 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad Lauka tee 4 katastriüksuse loodepiiril.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal asuvad järgmised piirangud:

- sidekaabli kaitsevöönd 2 meetrit;
- maakaabli kaitsevöönd 2 meetrit;
- reovee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
- sademevee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
- kütetorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
- õhuliini kaitsevöönd 4 meetrit;
- tee kaitsevöönd 10 m.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringulahendusega nähakse ette kaheksa 30% äri- ja 70% tootmismaa ning kolm 100% ärimaa sihtotstarbelist krunti ja kaks transpordimaa krunti. 100% ärimaa krundid on kavandatud Lauka tee äärde.

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehovõrke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Elamumaa kinnistute poolsele alale on ette nähtud kohustuslik puhverala.

Kruntidele pos nr 2 – 9, 11 on lubatud ehitada kuni 3-korruselised hooneid kõrgusega 14 meetrit. Krundile pos nr 10 on lubatud ehitada kuni 2-korruselised hooned kõrgusega kuni 14 meetrit. Krundil pos nr 1 on olemasolev hoone. Kruntide täisehitusprotsendid on määratud vahemikus 19 – 40%.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekti käigus.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete või olulise avaliku rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus
1	Ä 100% // Ä 100%	2	450 m ²	14 m
2	Ä 30%, T 70% // Ä 30%, T 70%	2	1800 m ²	14 m
3	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	1500 m ²	14 m
4	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	2000 m ²	14 m
5	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	1080 m ²	14 m
6	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	1450 m ²	14 m
7	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	980 m ²	14 m
8	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	960 m ²	14 m
9	Ä 100% // Ä 100%	2	1200 m ²	14 m
10	ÄB 70%, TT / TL 30% // Ä 70%, T 30%	2	1200 m ²	14 m
11	Ä 100% // Ä 100%	2	800 m ²	14 m
12	LT 100% // L 100%	-	-	-
13	LT 100% // L 100%	-	-	-

5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- katusekalle: 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- väline viimistlus: välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, fassaadiplaate. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
- naaberkinnistutel asuvad hooned on võimalik krundi piiril kokku ehitada, kuid sel juhul on vaja hooned omavahel eraldada tulemüüriaga;
- arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav;
- välisvalgustuse, tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis;
- hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama Tori valla arhitektiga/ehituspetsialistiga.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65 dB päeval ja 55 dB öisel ajal.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63).

Tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Ehitise arhitektuurinõuded on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja käesoleva seletuskirja peatüki loetelus. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud Sauga valla üldplaneeringut, detailplaneeringu lähtetingimusi ning kontaktvõondit.

5.3. Piirded

Lubatud on rajada võrkaed kõrgusega 1,8 m, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

Värvavad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala keskele on kavandatud transpordimaa krunt 16,0 meetrit, mille lõpus on ümberpööramise plats raadiusega 8,0 meetrit. Kruntide pos nr 1 – 5, 10 mahasõidud on kavandatud planeeritud transpordimaalt. Kruntide pos nr 6 – 9 mahasõidud on kavandatud olemasolevalt Tehnika tänavalt. Tehnika tänava äärde on planeeritud lisaks 5,0 meetri laiune transpordimaa krunt tehnovõrkudele. Lisaks säilivad olemasolevad mahasõidud kruntidele pos nr 1 ja 11. Krundile pos nr 11 on ette nähtud juurdepääsu servituut krunt pos nr 10 kasuks, et säiliks olemasoleva hoone juurdepääs. Planeeritud transpordimaale on ette nähtud tehnovõrgud, asfaldi kattega 1+1 sõidurada laiusega 3,0 m, mis teeb kogu katte laiuseks 6,0 m ja asfaldi kattega kõnnitee. Ühele poole sõiduteed on ette nähtud kõnnitee laiusega 2,0 meetrit. Kõnnitee ja sõidutee vahele on planeeritud haljasriba. Kõnnitee on planeeritud ühepoolse põikkaldega. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega.

Parkimine toimub kruntide siseselt. Parkimiskohad hoone mahus on planeeritud kui võimalus ning nende rajamine hoone mahus ei ole kohustuslik.

Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		Korruselamute ala		
Pos 1	Asutused	1 / 60	750 / 60 = 13	13
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	400 / 60 = 7	31
		1 / 150	3600 / 150 = 24	
Pos 3	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	430 / 60 = 6	33
		1 / 150	3870 / 150 = 21	
Pos 4	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	500 / 60 = 8	38
		1 / 150	4500 / 150 = 30	
Pos 5	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	300 / 60 = 5	23
		1 / 150	2700 / 150 = 18	
Pos 6	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	350 / 60 = 6	27
		1 / 150	3150 / 150 = 21	
Pos 7	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	230 / 60 = 4	18
		1 / 150	2070 / 150 = 14	
Pos 8	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	220 / 60 = 4	17
		1 / 150	1980 / 150 = 13	
Pos 9	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	1750 / 60 = 29	34
		1 / 150	750 / 150 = 5	
Pos 10	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	240 / 60 = 4	18
		1 / 150	2160 / 150 = 14	
Pos 11	Tööstusettevõtte ja ladu	Asutused	200 / 60 = 3	15
		1 / 150	1800 / 150 = 12	
Planeeritaval maa-alal kokku			267	267

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on 25%. Elamute kontaktvööndis kruntidele pos nr 1, 2, 10 ja 13 on ette nähtud kohustuslik puhervöönd. Kruntidel pos nr 1 ja 2 kasvab juba olemasolev kõrghaljastus, mis kuulub säilitamisele.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava haljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

5.6. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Naaberkiinnistustest (planeeringuga piirnevad kiinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsimisklass on TP2. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspäigaldistega.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.7. Servituudi vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Soojustassi, veetrassi ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Soojustassi, veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripäigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 3 – 11

- Soojustassi, veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripäigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 12 – 13

- Soojustassi, veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripäigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile, veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:

Katastriüksus Selja tee 1c (katastritunnus 80901:001:0367):

- soojustrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Lauka tee (katastritunnus 73001:001:1421):

- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Tehnika tänav (katastritunnus 73001:001:0284):

- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;

- veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

5.8. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-08 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on osaühing Sindi Vesi poolt 14.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Ühinemispunkt olemasoleva veetorustikuga asub katastriüksusel Lauka tee (katastriüksuse tunnus 73001:001:1421), mis varustab planeeritud krunte pos nr 1 – 5 ja 10 – 11. Tehnika tänavale planeeritud ühinemispunktid tagavad veevarustuse kruntidele pos nr 6 – 9. Transpordimaade haljasaladele on ette nähtud maakraanid, mis jäävad ühtlasi kruntide liitumispunktideks ühisveevärgiga. Kruntide pos nr pos nr 1 – 5 ja 10 – 11 reoveed suunatakse isevoolse reovee kanalisatsioonitorustikuga Lauka teel olemasolevasse reovee kanalisatsioonitorustikku. Kruntide pos nr 6 – 9 reoveed suunatakse Tehnika tänaval asuvasse reovee kanalisatsioonitorustikku. Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni liitumispunktid.

Olemasolevate hoonetega kruntidel kasutada võimalusel juba olemasolevaid liitumisi.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m. Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. On soovitatav kasutada sademevee looduslähedasi taaskasutamise meetmeid (nt wc-poti loputusvesi, haljastuse kastmiseks).

Kruntidele pos nr 1 – 5 ja 10 – 11 on kavandatud sademeveetrass sademevee ärajuhtimiseks. Planeeritud sademevee kanalisatsioonitrass juhitakse planeeringuala kirdepiiril asuvasse kraavi. Kruntide pos nr 6 – 9 sademeveed juhitakse Tehnika tänaval asuvasse kraavi. Parklatest suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Krundil pos nr 10 kasutatakse olemasolevat sademevee kanalisatsioonitorustikku.

Peale ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline. Täpne vooluhulkade arvutus ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse sademe kanalisatsioonitorustike tööprojektide käigus arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

5.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 16.02.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 439428.

Planeeringuala võrguühenduse planeeritud läbilaskevõime amprites on $\approx 3 \times 1600$ A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaamadest ATK:(Pärnu M) ja 6653:(Pärnu M). Kruntidel pos 1 ja 10 asuvatel olemasolevatel hoonetel on olemasolev elektrivarustus. Tarbijateni on planeeritud alajaamadest kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud.

Planeeritud tänavate äärde ja kruntide pos nr 5, 6 kirdepiiri äärde on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Võimalusel on planeeritud igale kahele krundile on üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Alajaamale peab olema tagatud juurdepääs.

5.8.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 10.02.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37661628.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev JDL-12, mis asub Lauka tee katastriüksusel (katastritunnusega 73001:001:1421). Kruntidel pos 1 ja 10 asuvatel olemasolevatel hoonetel on olemasolev sideühendus.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonetele. Sidetrassid on planeeritud tänavaaalale, sellega on tagatud neile eksploateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

Telia Eesti AS täiendavad tingimused:

- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseatsioon, sidekaev(ud).

5.8.5. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on SW Energia OÜ meilivahetus arendusjuhiga.

Ühinemispunkt kaugküttevõrguga asub Selja tee 1c katastriüksusel (katastritunnusega 80901:001:0367), mis asub planeeringuala kõrval kirdes.

Liitumispunktid on planeeritud kruntide piirile, mille asukohad täpsustuvad järgnevate projektide koostamise etapis. Krundil pos 3 on olemasolev liitumine elektrivõrguga, mida võimalusel antud krundil kasutada.

Soojuskoormused täpsustatakse soojusvarustuse tehnilise projektiga, kui on selgunud hoonete täpne soojuskoormus.

Detailplaneeringuga on esitatud soojavarustuse põhimõtteline lahendus, mis kuulub täpsustamisele eriosade projektide koostamise käigus.

Hoonete soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda SW Energia OÜ konkreetsete tehnilised tingimused.

Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatötlusega.

5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viiad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Tori valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmavedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Tori Vallavolikogu 17.02.2022 määruse nr 10 Tori valla jäätmehoolduseeskirja § 33 „Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord” esitatud nõuetest.

5.11. Keskkonnalubade taotlemise tingimused

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav;
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on nõutav, kui käitise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}. Eeldatavalt kavandatava hoone puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata ja seega välisõhu saasteloa vajadus selgub edasisel projekteerimisel;
- keskkonnaministri 19.12.2017 määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord” kohaselt tuleb Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 0,3 MW_{th}, kuid on väiksem kui 1 MW_{th};
- Veeseaduse § 187 kohaselt on vee erikasutusluba kohustuslik, kui sademevett juhitakse suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
- vastavalt Jäätmeseaduse § 73 on jäätmeluba vajalik näiteks, kui kõrvaldatakse jäätmeid ja taaskasutatakse jäätmeid. Samuti on luba vajalik, kui ohtlike jäätmeid kogutakse või

transporditakse, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”;

- kompleksloa kohustus on määratud Tööstusheite seaduse § 19 lg 3 alusel ning sealsed nimetatud alltegevuse valdkondade loetelu tegevusvaldkondade raames ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksloa on esitatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevuse valdkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksloa”;
- Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl järele jääva kaealise kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaealise käitlemisel lähtuda maapõueseaduse vastavatest nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrgalajastus planeeritava alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 15.11.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (15.11.2022) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (15.11.2022) on planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon;
- võimalik keskkonnamõtju hindamine.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6.4. Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 10 – 30 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib radiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatud tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna tegevus on Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas ning üldplaneeringuga on seatud asjakohased tingimused tootmisalade arendamiseks, mida on võimalik arvestada, siis lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algtada Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	4,7 ha		
Kavandatud kruntide arv	13		
Krunditava ala maa bilanss:			
äri- ja tootmismaa	33 835 m ²	72%	
transpordimaa	8 636 m ²	19%	
üldkasutatav maa	4314 m ²	9%	

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute ärihoonete kasutamise näol. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalike söögikohti külastades). Rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette äri- ja tootmishooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht

inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

9. PLANEERINGU ELLUVIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.