

Jänesselja tn 9 kinnistu detailplaneering

Sauga alevik, Tori vald

Köide I - SELETUSKIRI



Töö nr: 25020DP3

Huvitatud isik: Aqua Marina AS

Planeeringu koostamise korraldaja: Tori Vallavalitsus

Volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8,

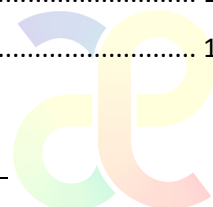
ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Tanel Breede



Sisukord

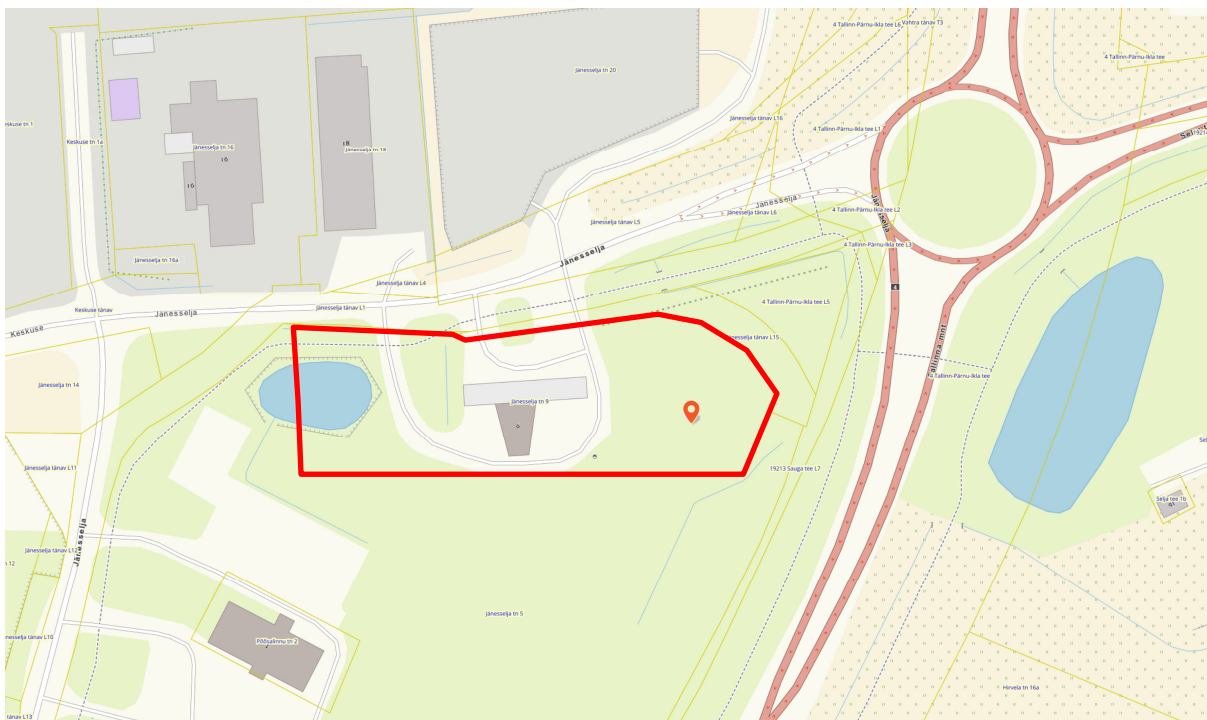
1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Vastavus Pärnu maakonnaplaneeringule	6
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	6
1.4.	Vastavus Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduvale teemaplaneeringule	6
1.5.	Vastavus koostamise oleva Tori valla üldplaneeringule	6
1.6.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
1.7.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
1.8.	Geodeetiline alusplaan	7
2.	Planeeringulahendus.....	8
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	8
2.2.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	8
2.2.1.	Juurdepääs avalikule teele	8
2.2.2.	Veevõrk.....	8
2.2.3.	Tuletõrjevesi	8
2.2.4.	Reoveekanaliseerimine.....	8
2.2.5.	Sademeveekanaliseerimine	9
2.2.6.	Küte ja jahutus.....	9
2.2.7.	Elektrivõrk.....	9
2.2.8.	Sidevõrk	10
2.2.9.	Välisvalgustus	10
2.3.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	10
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	11
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	11
2.6.	Tuleohutus	11
2.7.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	11
2.8.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	12
2.9.	Servituutide ja/või sundvalduste seadmise vajadus.....	12
2.10.	Planeeringu rakendumine	12
3.	Arvamuste ja kooskõlastuste kokkuvõte.....	13
4.	Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	14



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Tori Vallavalitsus on oma 19.02.2025. a korraldusega nr 84 algatanud Jänesselja tn 9 kinnistu detailplaneeringu koostamise. Planeeringuala suurus on 21 753 m².



Planeeringuala asukohaskeem

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on likvideerida olemasolev tankla ning asendada see uue kaasaegse tankla-teenindusjaamaga. Määrata ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised ning kujunduslikud tingimused, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, lahendada haljastus.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Jänesselja tn 9 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Arvestatud planeerimisdokumendid:

- Pärnu maakonnaplaneering;
- Sauga valla üldplaneering;
- Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduv teemaplaneering;
- Koostamisel olev Tori valla üldplaneering.



1.2. Vastavus Pärnu maakonnaplaneeringule

Pärnu maakonnaplaneering on kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74. Kavandatava tegevuse ala asub osaliselt linnalise asustusega alal, kus on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktse terviku.

Planeeringuala ei jää maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikule maastikule ega rohevõrgustiku alale.

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringu suuniste ja üldiste põhimõtetega.

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teenindusettevõtte maa-alal. Sauga valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala. Üldplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas toodud järgmised üldised kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtte maa-alal:

- Maa-ala juhtotstarve on ärimaa.
- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel.
- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

1.4. Vastavus Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduval teemaplaneeringule

Teemaplaneeringus on esile valglinnastumise probleemi, mida iseloomustab valdavalt monofunktsionaalsete alade tekkimine, mistõttu puuduvad elamualade juures esmatarbekauplused ning -teenused. Käoleva planeeringu lahendus on Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduval teemaplaneeringu põhimõtetega kooskõlas kuna säilitatakse ja kaasajastatakse olemasolev äri ja teenindusettevõtte.

1.5. Vastavus koostamise oleva Tori valla üldplaneeringule

Tori valla üldplaneeringu lähteseisukohade osas on toodud, et olulise ruumilise mõjuga ehitistest on Tori vallas Pärnu lennuväli ja Sauga tankla. Üldplaneeringus arvestatakse nende ja perspektiivsete olulise ruumilise mõjuga objektide kaitsevööndite ja objektide iseloomust lähtuvate piirangutega.

1.6. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Tori vallas Sauga alevikus ja piirneb järgmiste kinnistutega:

- Jänesselja tn 5 (80901:001:0148), sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;

- Jänesselja tänav L15 (80901:001:1011), sihtotstarve transpordimaa 100%;
- Jänesselja tänav L1 (73001:001:1520), sihtotstarve transpordimaa 100%.

Planeeringualal asub ka käesoleval hetkel tankla, mille asemel ehitatakse uus kaasaegne tankla koos teenindusjaamaga. Lisaks planeeritakse rajada nii maapealsed kui ka maa-alused mahuteid ning parklat veoautodele (osaliselt olemasoleva tiigi asemele), samuti uus tuletõrje veevõtukoht.

Eesti looduse infosüsteemi alusel ei jää planeeringualasse looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte.

Kinnistul asub seisuveekogu (tiik), mida on varasemalt kasutatud tuletõrje veevõtukohana, kuid praegusel ajal ei ole see kasutuses. Veekogust ei tulene projekti realiseerimiseks kitsendusi.

Planeeringualale ulatub Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee nr 4 kaitsevöönd (50 m). Riigiteed on hiljuti rekonstrueeritud, mille käigus on ehitatud ka uued kergliiklusteed.

1.7. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tori vallas Sauga alevikus Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee nr 5 (Via Baltica) ääres.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad loodes tootmis- ja laohooned. Loodesse jääb Sauga Noortekeskus ja Coop esmatarbekauplus. Idapool asub põhimaantee nr 4 Via Baltica. Teisel pool maanteed on Tori Vallavalitsuse teenuskeskus ja Tākupoisi tankla ning restoran. Planeeringuala läheduses loodes on Pärnu lennujaam.

1.8. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Geoterra 19.08.2025 a koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 363-2025. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala sidumine krundipiiridega on esitatud põhijoonisel.

Moodustatavale krundile Pos 1 (Jänesselja tn 9) määratakse ehitusõigus tankla koos seda teenindavate rajatistega ehitamiseks.

Joonisel on esitatud hoonete ja rajatiste orienteeriv paiknemine, täpne lahendus määratakse projektis hoonestusala mahus. Kütusemahutid peavad olema maa-alused. Mahutite asukoht määratakse projektis. Mahutid peavad asuma hoonestusalas.

Krunt Pos 2 on planeeritud Jänesselja tänava äärsele jalgteele.

2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääsud on planeeritud Jänesselja tänavalt olemasolevate juurdepääsudega samas asukohas.

2.2.2. Veevõrk

Veevarustuse planeerimise aluseks on 11.04.2025 Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr DT-240856.

Krundil on olemasolev ühisveevärgiga ühendus liitumispunktist Jänesselja tn 5 kinnistul. Krundi liitumine ühisveevärgiga on planeeritud olemasolevast liitumispunktist.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.2.3. Tuletõrjevesi

Lähim hüdrant asub planeeritud alast 400 m kaugusel Jänesselja tänaval (hüdrant nr 1068).

Planeeritud krundi tuletõrjeevarustuse tagamiseks on kaks võimalust:

1. paigaldada planeeringualale tuletõrje veemahuti minimaalse mahutavusega 52 m³. Mahutit on võimalik paigutada näiteks parkla alla. Täpne paigutus määratakse projektis.
2. rajada alates Kullerpupu kinnistut läbivast peatorustikust De160 veetoru planeeringualani millele paigaldada hüdrant.

Täpne tuletõrje veevarustuse lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.2.4. Reoveekanaliseerimine

Veevarustuse planeerimise aluseks on 11.04.2025 Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr DT-240856.

Krundil on olemasolev reoveekanalisatsiooni ühendus liitumispunktist Jänesselja tn 5 kinnistul. Krundi liitumine reoveekanalisatsiooniga on planeeritud olemasolevast liitumispunktist.

Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhivad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatule.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.2.5. Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev sademevee/tuletõrjevee tiik Pos 1 krundil likvideeritakse. Jänesselja tn 5 kinnistule jääva tiigi osa kuulub ümbritsevate sademeveekraavide koosseisu ning on planeeritud säilitada. Tagada olemasoleva kraavisüsteemi toimimine.

Krunti Pos 1 läbiv sademeveekraav on planeeritud likvideerida ning asendada sademeveetoruga.

Krunti Pos 1 sademevesi on kavandatud suunata Jänesselja tänav 5 olevasse sademevee truupi, mis on rajatud maantee rekonstrueerimisel just planeeritava krundi sademevee ärajuhtimiseks.

Enne sademevee kraavi juhtimist tuleb vesi puhastada I-klassi õlipüüduris. Kraavi juhitav sademevesi peab vastama kehtestatud piirväärtustele.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.2.6. Küte ja jahutus

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on 11.04.2025 SW Energia OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Krunti Pos 1 soojusvarustus on planeeritud krundist lõunas Jänesselja tn 5 kinnistul asuvast soojusvõrgustikust DN200.

Jahutamiseks on lubatud kasutada õhksoojuspumpa. Õhksoojuspumba välisosa varjata avalikust ruumist arhitektuursete võtetega.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.2.7. Elektrivõrk

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on 30.04.2025 a OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 494713.

Planeeritud krundi elektrivarustus on kavandatud olemasolevast Sauga alajaamast uue 0,4kV maakaabelliiniga. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile.

Katusele ja fassaadile on lubatud paigaldada päikesepaneelid.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.



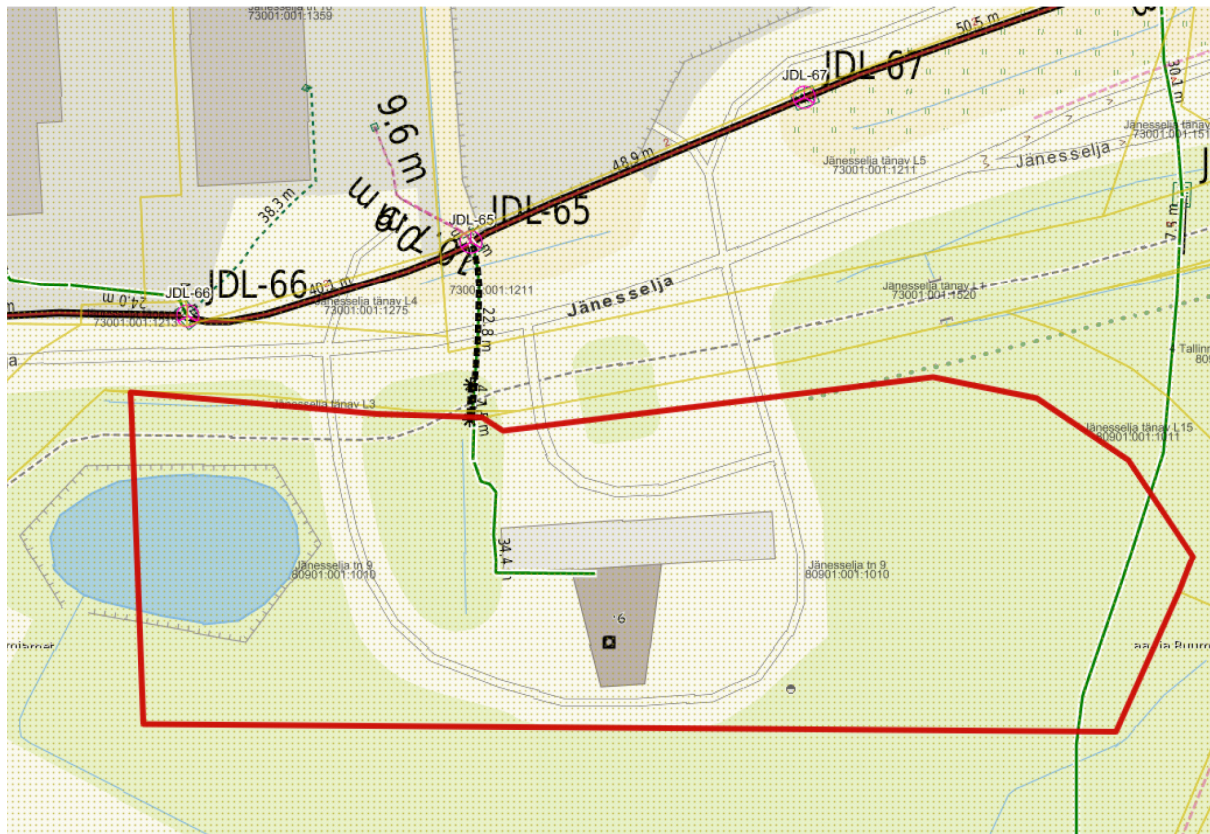
2.2.8. Sidevõrk

Sidevarustuse planeerimise aluseks on 14.04.2025 a Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 39565910.

Kinnistul Jänesselja tn 9 on olemasolev vask sidekaabel VMOBHU5X2X0,5 pinnases. Kinnistu piirini on nimetatud kaabel 100mm kaitsetorus algusega sidekaevust JDL-65. Kinnistut läbib hetkel ka veel Telia optiline magistraalkaabel, mis tõstetakse ümber ristmiku rekonstrueerimisega.

Sidevarustus on planeeritud kinnistu piiril olevast 100 mm sidetorst/sidekaevust JDL-65.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektiis.



Sidevarustuse ühendamise asukoht olemasoleva võrguga vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.2.9. Välisvalgustus

Jänesselja tänava valgustus säilib, mida vajadusel rekonstrueeritakse. Kõik uued valgustid tuleb lahendada maakaabliga. Krundi Pos 1 valgustuse lahendus määratakse ehitusprojektiis. Välisvalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada, et valgustamisel tuleb vältida valgusreostuse tekkimist ning riigimaanteel liiklejate pimestamist vm häirivat ja eksitavat mõju.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on määratud järgnevalt:

Lubatud katusekalle:	10...35 kraadi;
Lubatud katusekatte materjal:	plekk, rullmaterjal;
Lubatud välisviimistluse materjal:	kivi, krohv, betoon, metall, <i>sandwich</i> paneelid;
±0.00 sidumine:	määratakse projektiis.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääsud krundile Pos 1 on planeeritud Jänesselja tänavalt olemasolevate juurdepääsude asukohas.

Kergliiklejatele on planeeritud juurdepääsud nii põhjapoolt Jänesselja tänava poolt kuid idapoolt Via Baltica äärselt jalgratta- ja jalgteelt.

Jänesselja tänava äärse jalgratta- ja jalgteet tarvis on kavandatud eraldi transpordimaa krunt Pos 2.

Planeeringualal kus toimub sõidukite manööverdamine ning eraldiseisvaid kõnniteid pole võimalik ehitada on jalakäijate liikumisteed tähistatud markeeringuna. Projekteerimisel järgida universaalsidaini põhimõtteid.

Parkimiskohtade kavandamisel tuleb arvestada standardist EVS 843:2016 tulenevaid parkimiskohtadeid: planeeringus on arvestatud tanklahoone suletud brutopinnaosa suuruseks 500 m² - selleks tuleb rajada $500/20 = 25$ parkimiskohta.

Planeeringus on esitatud parkimiskohti 26-le sõiduautole ja 11-le veoautole.

Kuigi tankla puhul jalgrataste parkimiskohtade rajamine ei ole normeeritud on soovitatav kavandada toidukoha külastajatele mõned jalgrataste parkimiskohad. Joonisel on esitatud jalgrattahoidjate illustreeriv asukoht.

Täpne liikluslahendus ja parkimine lahendatakse projekteerimisel.

2.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Planeeritud krundil suuri puid ei kasva, esineb isetekelise loodusliku uuendust.

Planeeringuga seatakse minimaalseks haljasala suuruseks 15% krundi pindalast. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast on 10%. Planeeritud krundi lõuna ja läänepiirile on planeeritud puuderida koos põõsastega, et visuaalselt eralda tankla ala lõunas ja läänes olevast noortekeskusest ja rulapargist. Uushaljastust on planeeritud ja Jänesselja tänava äärde ning sõiduautode parkla liigendamiseks. Krundi põhjakülge gaasimahutite ette on kavandatud põõsad.

2.6. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2.

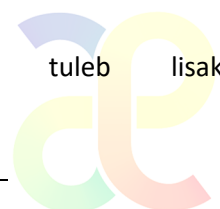
Tuleohutuskujad peavad vastama standardile (rohkem, kui 8 m) või siis peavad olema rakendatud tuleohutusmeetmed. Ühel krundil hooned võivad paikneda omavahelisel kaugusel vähem kui 8 m, kui nendel on sama tuleohutuseklass.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:



- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed, suunaviidad.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärase ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt.

2.9. Servituutide ja/või sundvalduste seadmise vajadus

Servituutide või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

Krunt Pos 2 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

2.10. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.



3. Arvamuste ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	nr ja kuupäev	allkirjastaja	märkused
1	Telia Eesti AS			
2	Elektrilevi OÜ			
3	SW Energia OÜ			
4	Pärnu Vesi AS			
5	Transpordiamet			
6	Päästeamet			



4. Graafiline osa (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
3.	Olemasolev olukord	M 1:500
4.	Põhijoonis ja tehnovõrgud	M1:500