

SISUKORD

EESSÕNA	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS	2
1.1 Planeeritava ala asukoht	2
1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID	4
3 PLANEERINGU LAHENDUS	4
3.1 Kinnistute jagamine kruntideks	4
3.2 Kruntidele määratud ehitusõigus	5
3.3 Sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa krunt	6
3.4 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	6
3.5 Servituutide vajadus	8
3.6 Vertikaalplaneerimine	8
3.7 Tuleohutusnõuded	8
3.8 Geodeetilised märgid	8
3.9 Muinsuskaitse	8
3.10 Haljastus, heakord ja jäätmemajandus	9
4 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	10
4.1 Üldosa	10
4.2 Veevarustus	10
4.3 Reoveekanalisatsioon	10
4.4 Sajuvee kanalisatsioon	11
4.5 Elektrivarustus	12
4.6 Tänavavalgustus	12
4.7 Sidevarustus	12
4.8 Soojavarustus	12
5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	12
6 PÕHJENDUSED ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS	13
7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	13
7.1 Kuritegevuse riskid	13
7.2 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks	14
8 KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	15

JOONISED:

1. Olemasolev olukord (kolmel plaanil)
2. Hoonestus, haljastus, liiklus M 1:1000 (DP-1)
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000 (DP-2)
4. Hoonestus, haljastus, liiklus M 1:500 (DP-1)
5. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500 (DP-2)
6. Asendiplaan

EESSÕNA

Käesolev Sauga vallas Urge külas Põlendiku ja Künnioja (katastritunnused 73001:008:0219, 73001:007:0185, 73001:008:0659) kinnistute detailplaneering on valminud Sauga Vallavolikogu 27.09.2006a otsuse nr 108 alusel. Detailplaneeringu koostamise eest vastutas arhitekt Rein Raie. Detailplaneeringuga planeeritakse olemasoleva kinnistu jagamine viiekümmne kaheksaks krundiks. Planeeringu käigus moodustatavatele kruntidele määratakse maakasutussihtotstarve, ehitusõigus ja hoonestustingimused. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntide tehnovõrkudega varustamine, liikluskorraldus ning parkimise, heakorra ja haljastuse põhimõtted. Detailplaneering on edasise projekteerimis- ja ehitustegevuse aluseks.

Töö koostamisel on arvesse võetud:

- Sauga Valla Üldplaneeringu projekt;
- Sauga Vallavolikogu 20.10.2006 a otsusega kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne;
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 122693 (14.08.2007);
- Pärnu Maaparandusbüroo 09.05.2007 “Sihtotstarbe muutmise kooskõlastuse teatis” nr 10-10/56;
- Pärnu Teedevalitsus 17.05.2007 “Tehnilised tingimused” nr 1-4/696;
- Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6365221 (21.06.2007);
- OÜ Põhivõrk 20.12.2007 kiri Sauga Vallavalitsusele nr PV-EVO-8/1074 “Kinnistu jagamine”;
- AS Sauga Varahaldus 04.04.2008 projekteerimistingimused nr 01/08.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Pärnu Teedevalitsuse, Pärnu Keskkonnateenistuse, Lääne-Eesti Päästkeskusega ja Pärnu Maaparandusbürooga.

Aluskaardiks on kasutatud OÜ Georite poolt 06.2005 mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr 05054) ja OÜ Pärnu Maamõõduteenistuse poolt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr TM-491/06).

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS

1.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Sauga vallas Urge külas. Urge küla asub Sauga valla loodeosas Pärnu-Rakvere-Sõmeru T-5 riigimaantee ja Sauga-Urge teede ristumiskohast kagus. Asulat ümbritsevad peamiselt kuivendatud põllumaad. Urgest 0,5 kilomeetri kaugusele itta jääb Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee ja kilomeetri kaugusele kirdest kagusse voolav Pärnu jõgi, 1,5 km kaugusele lõunasse jääb Sindi linn. Urge küla läbib põhjast lõunasse voolav Suuroja, mis suubub Pärnu jõkke. Urge külas elab 2007. aasta 1. novembri seisuga 179 elanikku. Peamiselt on külas elumajad, nii rida-, ühepere- kui ka korterelamud. Lisaks sellele töötab pood ja raamatukogu. Suuremaid tootmisettevõtteid Urge külas hetkel ei ole.

Planeeritavate kinnistute olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritava ala suurus on ca 15,2 ha.

- Planeeritava katastriüksuse Põlendiku nr 73001:008:0219 suurus on Maakatastri andmetel 8,3 ha, millest 6,2 ha moodustab haritav maa, 0,7 ha looduslik rohumaa ja 1,4 ha muu maa.
- Planeeritava katastriüksuse Põlendiku nr 73001:007:0185 suurus on Maakatastri andmetel 1,6 ha, millest 1,4 ha moodustab haritav maa ja 0,2 ha muu maa.
- Planeeritava katastriüksuse Künnoja nr 73001:008:0659 suurus on Maakatastri andmetel 5,3 ha, millest 4,2 ha moodustab haritav maa, 0,7 ha looduslik rohumaa ja 0,4 ha muu maa.

Naaberkindistud on lõunasuunal Oido (73001:008:0693) ja Pulliniidu (73001:008:0708), läänesuunal KÜ Urge 14 (73001:008:0064), KÜ Urge 1 (73001:008:0558) ja reformimata maa, kus asub Katlamaja alajaam, loodesuunal Suureoja oja ning kirdesuunal Urge-Sindi T-19275 riigimaantee. Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Urge-Sindi T-19275 riigimaanteed ja kohalikku maanteed.

Planeeringuala asub osaliselt riigimaantee teekaitse- ja sanitaarkaitsevööndis ning Suureoja oja veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Planeeringuala asub maaparandusehitisega maa-alal.

1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Reljeef. Planeeritava ala reljeef on üldiselt tasane jäädes absoluutkõrgustelt ca +11,56...+13,28 m vahele. Oja kaldanõlval langeb maapind kuni absoluutkõrguseni +7,00 meetrit.

Geoloogia. Urge küla piirkonnas on vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud põhjavee kaitstuse kaardile suhteliselt kaitstud (madala reostusohhtlikkus) põhjaveega ala, kus savikihi paksus on 5-10 meetrit või moreeni paksus 20-50 meetrit.

Urge küla keskusse rajatud puurkaevu passi järgi (katastri nr 6514) on maapinna geoloogiline läbilõige küla piires järgmine:

- 15 meetri sügavuseni saviliiv ja liivsavi
- 15-28 meetri sügavuseni saviliiv ja liivsavi kruusa ja munakatega
- 28-40 meetri sügavuseni dolomiit
- 40-50 meetri sügavuseni dolomiidistunud lubjakivi dolomiidi vahekihtidega
- 50-70 meetri sügavuseni lubjakivi mergli vahekihtidega
- 70-102 meetri sügavuseni savikas lubjakivi mergli vahekihtidega
- 102-127 meetri sügavuseni mergel
- 127-160 meetri sügavuseni lubjakivi mergli vahekihtidega

Liikluskorraldus. Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Pärnu-Rakvere-Sõmeru T-5 riigimaanteed Urge-Sindi T-19275 riigimaanteele. Planeeringualale on juurdepääs Urge-Sindi maanteelt ja kohalikult maanteelt.

Haljastus. Planeeritaval kindistul on suur haritava maa osakaal 11,8 ha. Vana talukoha ümbruses kasvavad suurelehelised lehtpuud. Planeeringuala loodesuunas paikneva Suureoja oja kaldanõlvadel kasvab võsa, milles on ülekaalukalt esindatud harilik lepp.

Hoonestus. Katastriüksus Põlendiku nr 73001:008:0219 on hoonestatud. Katastriüksusel asuvad kasutusest maas elamu (ehitusregistri kood 103047139), laut (ehitusregistri kood 103047140) ja kelder (ehitusregistri kood 103047141). Elamu ja lauda välisviimistlus on puit. Elamu esmane kasutus on 1889 aasta, lauda esmane kasutus on 1922 aasta.

2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID

- Selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused ja vastuolud planeeritavale maa-alale väikeelamute püstitamiseks, kruntimiseks ja infrastruktuuri välja kujundamiseks.
- Selgitada, hinnata ja kirjeldada kavandatavate tegevuste eeldatavat mõju keskkonnale, analüüsida selle mõju vältimise ja leevendamise võimalusi ning leida sobivaim lahendusvariant.
- Määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted.
- Töötada välja planeeringuala liiklusskeem.
- Määrata kindlaks heakorrastus- ja haljastustööde ulatus planeeringualal.
- Täpsustada planeeringuala kohta käivaid mitmesuguseid erinõudeid (geodeetiliste märkide säilitamisest, servituutidest, tulekaitse abinõudest).
- Selgitada välja planeeringuala tehnovõrkudega varustamise vajadused ja võimalused.

3 PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Kinnistute jagamine kruntideks

Käesoleva planeeringuga nähakse ette jagada planeeritav kinnistu viiekümmne kaheksaks krundiks (54 elamumaa, 2 transpordimaa, 1 tootmismaa ja 1 sotsiaalmaa krunt):

- Krunt 1 – 14970m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 2 – 5020m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 3 – 5140m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 4 – 5004m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 5 – 5009m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 6 – 5000m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 7 – 5000m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 8 – 5000m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 9 – 4894m² (sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa 100%, tähis plaanil 017; Üm);
- Krunt 10 – 2770m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 11 – 1267m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 12 – 3100m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 13 – 2693m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 14 – 1056m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 15 – 1056m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 16 – 1068m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 17 – 1068m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 18 – 1068m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 19 – 1068m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 20 – 1072m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 21 – 1067m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 22 – 1080m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 23 – 1283m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
- Krunt 24 – 1002m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);

- Krunt 25 – 1090m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 26 – 1118m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 27 – 1039m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 28 – 1088m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 29 – 1054m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 30 – 1175m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 31 – 1030m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 32 – 4953m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 33 – 2039m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 34 – 1895m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 35 – 1738m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 36 – 4767m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 37 – 45m² (tootmismaa 100%, tähis plaanil 003; T);
 - Krunt 38 – 1146m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 39 – 1111m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 40 – 1069m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 41 – 1111m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 42 – 1752m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 43 – 1111m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 44 – 1321m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 45 – 1123m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 46 – 1178m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 47 – 1121m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 48 – 1166m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 49 – 1133m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 50 – 1001m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 51 – 1001m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 52 – 1007m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 53 – 1004m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 54 – 4358m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 55 – 4298m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 56 – 5857m² (elamumaa 100%, tähis plaanil 001; E);
 - Krunt 57 – 796m² (transpordimaa 100%, tähis plaanil 007; L);
 - Krunt 58 – 14963m² (transpordimaa 100%, tähis plaanil 007; L);
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimise aspektid ja põhjendused:

3.2 Kruntidele määratud ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv krundil. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele tohib ehitada ühe ühepereelamu ja kuni kaks kõrvalhoonet. Krundile 37 tohib ehitada kompleksalajaama ja paigaldada sidejaotuskapi.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Lubatud suurim hoonete alune pindala elamumaa sihtotstarvetega kruntidel on 15-25% vastavalt moodustatava krundi pindalale (määratud joonisele DP-1).

Hoonestusala on antud planeeringu hoonestuse, haljastuse ja liikluse joonisel (DP-1). Hooned võivad asetseda planeeringuga määratud hoonestusala piirides. Hoonestusale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Rajatavad hooned.

- Elamumaa sihtotstarbega kruntidele tohib ehitada ühe ühepereelamu ja kuni kaks kõrvalhoonet.
- Krundile 37 tohib ehitada komplekt-kiosk alajaama ja paigaldada sidejaotuskapi.

Ehitiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus. Kruntidele on planeeritud ehitada 1-2 korruselised ühepereelamud ning 1-1,5 korruselised kõrvalhooned. Elamu lubatud suurim kõrgus on 7,5 meetrit, kõrvalhoone kuni 5,5 meetrit.

Arhitektuurinõuded. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puu, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Soovitav on hoone projekteerimisel professionaalse arhitekti kasutamine ning individuaalprojektide koostamine. Keelatud on hoonete juurde rajada torne. Lubatud on katusekalde 0°- 45°. Vältida tuleks kõrvuti rajatavate hoonete puhul väga väikese katusekalde erinevusi, sest see jätab läbimõtlemata ja korrapärase üldilme.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb kooskõlastada hoone(te) arhitektuurne lahendus ja materjalikasutus Sauga Vallavalitsusega.

Rajatavad rajatised. Tulekustutusvee saamiseks paigaldatakse planeeringualale kolm 50m³ mahutavusega tuletõrjervee mahutit.

Heitvee puhastamiseks ehitatakse krundile 55, 56 ja 57 puhastussüsteemid, mis koosnevad 3-kambrilisest septikust ja immutus- või filtriväljakust.

Piirde rajamisel väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidel võib see olla kas haljaspiire (hekk), võrk- või puitaed. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piiret ei ole lubatud rajada kinnise betoon- või kivimüürina.

Transpordimaa krundile 57 rajatakse tolmuva kivitaketa tee tänavakoridori laiusega 8,0 meetrit, sõidutee laiusega 5,40 meetrit mahasõiduga eratee, mis antakse OÜ Põhivõrgu poolt üle Sauga vallale.

Transpordimaa krundile 58 rajatakse tolmuva kivitaketa tee tänavakoridori laiusega 10,0 meetrit, sõidutee laiusega 5,40 meetrit mahasõiduga riigimaanteele ja vallateele ning kaks reoveepumplat planeeringuala sisese iseoolse kanalisatsiooni juhtimiseks survevõrgu.

3.3 Sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa krunt

Krundi kasutamise otstarve on puhkeala, pindala 4894 m². Krundile paigaldatakse istepingid ja laste mänguväljak (liivakast, kiik, ronimisatraktsioon jne), mis sobivad miljööse. Ülejäänud ala haljastatakse (muru, põõsad), krundi 8 poolse küljele istutatakse hekk. Krundile on soovitatav koostada haljastusprojekt. Sotsiaalmaa krundi mööda on tagatud avalik juurdepääs Suureoja oja kallastajale.

3.4 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Urge-Sindi T-19275 riigimaantee, millega piirneb planeeritav ala. Riigimaantee on planeeringuala ulatuses ca 200 meetrit kaetud

tolmuvaba kõvakattega ja ca 250 meetrit kruusakattega. Teedevalitsus ei näe lähiaastatel riigitee kruusakatte tolmuwabaks ehitamist. Mõju leevendamiseks näeb planeering ette riigimaantee äärsetele kruntide maanteeäärsele küljele mitmeastmelise haljastuse rajamise. Uus mahasõit planeeritakse Urge-Sindi T-19275 riigimaantee 0,64 kilomeetrile. Mahasõit ehitada truubiga Ø400, laius 6 meetrit, pöörderaadiused 10 meetrit. Mahasõidu kohta riigimaanteelt koostada projekt, mis kooskõlastada Pärnu Teedevalitsusega. Mahasõit ehitada välja enne ehitustööde alustamist kinnistul. Ehitamiseks võtta Sauga Vallavalitsuselt ehitusluba. Planeeringuala ulatuses puhastada maanteeäärne külgkraav, et tagada sajuvete äravool Suureoja oja.

Planeeritavale katastriüksusele Põlendiku nr 73001:007:0185 saab mööda erateed, mis kuulub planeeringu koostamise hetkel OÜ Põhivõrgule. OÜ Põhivõrk on nõus võõrandama alajaama sissesõidu tee Sauga vallale (OÜ Põhivõrk 20.12.2007.a kiri Sauga Vallavalitsusele nr PV-EVO-8/1074, vt lisade kausta).

Urge-Sindi tee 0,64 ja 0,47 kilomeetril tuleb tagada väljasõidul teele külgnähtavus minimaalselt 50 meetrit. Väljasõitudele tuleb paigaldada liiklusmärgid 221 /ANNA TEED/. Urge-Sindi T-19275 on V klassi maantee sanitaarkaitsevööndiga 60 meetrit, 2007 aasta liiklusloenduse tulemusel hinnati maantee planeeringualaga külgneva lõigu liiklussageduseks 119 autot ööpäevas. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maanteeliiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkt 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratase tagatakse ehituslike võtete ja mitmeastmelise haljastuse rajamisega maantee äärsele krundiküljele. Maanteeamet ei võta kohustusi normmürataseme tagamiseks planeeritaval alal.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on Urge-Sindi T-19275 maantee ääres teekaitsevöönd laiusega 50 meetrit. Teed ja tee kaitsevööndit kahjustada ja risustada on keelatud. Tee omanik ja tee kaitsevööndi omanik võivad nõuda tee või tee kaitsevööndi kahjustajalt või risustajalt teehoiukulude katteks hüvitist.

Lisaks juurdepääsule Urge-Sindi maanteelt on planeeringualale juurdepääs kohalikult teelt, mis on kaetud tolmuuva kõvakattega.

Planeeringualale rajatakse kaks tolmuuva kõvakattega teed:

Tee I (krunt 57) rajatakse tee tänavakoridori laiusega 8,0 meetrit, sõidutee laiusega 5,40 meetrit mahasõiduga erateele, mis antakse OÜ Põhivõrgu poolt üle Sauga vallale. Rajatav tee I paikneb transpordimaa kinnistul suurusega 796 m².

Tee II (krunt 58) rajatakse tee tänavakoridori laiusega 10,0 meetrit, sõidutee laiusega 5,40 meetrit mahasõiduga riigimaanteele ja vallateele. Rajatav tee II paikneb transpordimaa kinnistul suurusega 14963 m².

Planeeritava ala siseteed on planeeritud jätkuvatena järgmisele kinnistule. Siseteed planeeritakse kahesuunalised. Kõnniteid ei ole planeeritud. Transpordimaa kinnistud antakse peale planeeringuga ettenähtud teede valmis ehitamist tasuta munitsipaalomandisse. Rajatavad teed saavad avalikult kasutatava tee staatuse peale munitsipaalomandisse üleandmist. Tänavad, nende liiklussuunad ja juurdepääsud kruntidele (liiklusskeem) on antud koos hoonestustingimuste plaaniga (joonis DP-1). Sõidukite juurdepääs krundile ei kajasta täpset juurdepääsu asukohta vaid näitab, millisele krundiküljele see on kavandatud. Planeeringualal tuleb krundile pääsu asukoht

täpsustada lähtuvalt ehitatavast hoonestusest. Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks ning liiklusohutuse tagamiseks on jäetud rajatava tee äärde teekaitsevöönd laiusega 7 meetrit. Sõidukite parkimine toimub krundisiseselt. Lisaks on jäetud planeeringualale võimalus rajada avalik parkla. Planeeringuala siseteedel on ette nähtud autode liikumiskiiruseks 30 km/h, mis tagab ohutu liiklemise jalakäiatele ja jalgratturitele.

3.5 Servituutide vajadus

Käesoleva planeeringuga on määratud järgmised servituutide vajadused:

1. Isikliku kasutusvalduse seadmise tehnovõrgu valdaja kasuks:
 - Krundile 13, 32 ja 54 elektrivõrgu valdaja kasuks.
2. Isikliku kasutusvalduse seadmise tehnovõrgu valdaja kasuks:
 - Krundile 13, 32, 54 ja kinnistu Urge 2 katastriüksusele 73001:008:0847 vee-ettevõtte kasuks kasuks.
3. Kogu planeeringuala ulatuses olemasolevatele lahtistele sadeveekraavidele nähakse ette servituudi seadmine Sauga valla kasuks lähtudes avalikust huvist.
4. Krundile 1 nähakse ette servituudi seadmine Sauga valla kasuks lähtudes avalikust huvist дренаažitrassi talumiseks.

Kõik talumiskohustused tuleb seada enne kinnistute müüki.

3.6 Vertikaalplaneerimine

Käesolev detailplaneering ei näe ette maapinna kõrguste muutmist. Hoonete ehitusprojekti mahus lahendatakse vertikaalplaneerimise vajadus. Vundamentide ääres tõstetakse pinnast 10-20 cm, et võimaldada sajuvete äravool hoonete ümbrusest.

3.7 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrjeveevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt Eesti Vabariigi 27.10.2004 määrusele nr 315. Rajatavate hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1), kus on hoonete vaheliseks kauguseks ette nähtud 8 meetrit.

Tulekustutusvee saamiseks rajatakse kolm 50 m³ tuletõrjeveemahutit, mis hakkavad paiknema avalikult kasutataval maa-alal. Veevõtukoht rajada vastavalt EVS 812:6-2005 "Tuletõrje veevarustus". Tagatud peab olema veevajadus 10 l/s 2 tunni jooksul.

3.8 Geodeetilised märgid

Planeeringualal puuduvad geodeetilised märgid.

3.9 Muinsuskaitse

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

3.10 Haljastus, heakord ja jäätmemajandus

Tähtsaks faktoriks planeeringualal on Suureoja oja, mille kallast tuleb krundi omanikul korras hoida ning tagada kallasraja läbitavus. Kallasraja laiuseks Suureoja ojal on 4 meetrit. Suurvee ajal, mil kallasrada on üle ujutatud võib kasutada 2 meetri laiust kaldariba takistamatult veekogu ääres liikumiseks. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara. Kallasrajale pääseb mööda sotsiaalmaa krunti, mis peale planeeringu realiseerumist antakse tasuta üle munitsipaalomandisse.

Piirdeaia kaugus Suureoja oja veepiirist peab olema vähemalt 30 meetrit. Nii tagatakse kaldaala loodusliku ilme ja terviklikkuse säilimine ja loomade vaba liikumine ning juurdepääs ojale. Aia lahendus antakse hoonestusprojektiga arvestades, et piirdeaia kõrgus ei või olla suurem kui 1,5 meetrit.

Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada, et kõrgekasvuliste puude istutamisel ei varjutaks need suureks kasvades naaberkrunte. Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast olemasoleva kõrghaljastuse võra, tüveosa ja/või juurestikku.

Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorradada. Kruntide ehitusjärgsel heakorradamisel tuleb vastavalt vajadusele ette näha võimalused haljastuse uuendamiseks või rajamiseks.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Sauga Vallavalitsuse esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse määratud kogumispunktidesse. Vastava spetsialiseeritud kogumissüsteemi olemasolul ja juurutamisel tuleb taaskasutatavad jäätmed (papp, paber, metall, klaas, tekstiil jne) koguda olmejäätmetest eraldi. Kodumajapidamises ja ettevõtluses tekkivad ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmed tuleb pakkida jäätmekottidesse nii, et need ei levitaks haisu, ei põhjustaks ohtu tervisele ega määriks kogumisvahendeid. Jäätmemahutid tuleb paigutada krundile või kinnistule naaberkinnistust vähemalt 1 m kaugusele (kui naabrid ei lepi kokku teisiti) välja arvatud juhul, kui jäätmed paigutatakse lepingu alusel kasutatavasse ühismahutisse. Jäätmemahutid tuleb paigutada selliselt, et jäätmevedaja pääseb takistamatult vähemalt 10 m kaugusel mahutist. Jäätmevaldaja on kohustatud talvel puhastama lumest juurdesõidutee jäätmemahutini ja jäätmemahuti. Olmejäätmevaldaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga. Füüsilised ja juriidilised isikud võivad orgaanilisi aia- ja toidujäätmeid komposteerida maapealsetes kompostihoidlates või kompostorites, kuhu ei pääse linnud ega loomad. Kompost tuleb paigutada nii, et see ei ohustaks keskkonda ega tervist. Kompostihunnikud peavad olema pealt kaetud mulla, põhu või turbaga. Kompostihunnik peab asuma vähemalt 5 m kaugusel kinnistu piirist (kui naabritega ei lepita kokku teisiti või kui kasutatakse kinnist mahutit). Komposti hulka ei tohi panna jäätmeid, mis takistavad komposteerimist.

4 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

4.1 Üldosa

Planeeringuga on lahendatud kõigi hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega varustatus. Tehnovõrguliinid on kavandatud maa-alustena. Kuna ei ole teada kruntide täpset hoonestuskava, siis tehnovõrkude ühenduskohad krundi hoonestusaladega ning liitumispunktid tuleb määrata krundi tegelikust hoonestusest lähtuvalt projekteerimise käigus. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt.

4.2 Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega Sauga vallale kuuluvast veevarustussüsteemist, mida haldab AS Sauga Varahaldus. Urge küla veevärki varustab veega üks 160 meetri sügavune Siluri horisondi puurkaev (Urge elamute puurkaev – katastri nr 6514), mis kuulub Sauga Varahaldus AS'ile.

Urge elamute puurkaevu tehnilised näitajad: katastri nr 6514, veekompleks S, rajamise aasta 1966, sügavus 160, tootlikkus 9,7 m³/h, lubatud veevõtt 34,0 m³/d, tegelik veevõtt 15,0 m³/d.

Maksimaalne elanikkond planeeritaval alal on 54 majapidamist (162 IE-d). Ühe elaniku summaarseks ööpäevaseks olmevee tarbimiseks on võetud 100 l/d.

Hinnanguline veetarbimine, mis on seotud elamutega:

- Keskmine ööpäevane veevajadus $Q_{\text{kesk}} = 16,2 \text{ m}^3/\text{d}$
- Maksimaalne ööpäevane veevajadus $Q_{\text{max}} = 19,44 \text{ m}^3/\text{d}$
- Maksimaalne veevajadus tunnis $Q_{\text{max h}} = 0,81 \text{ m}^3/\text{h}$

Ühendus Urge ühisveetrassiga on planeeritud punktis X = 6476290 Y = 538410 asuvast kaevust (AS Sauga Varahaldus projekteerimistingimused nr 01/08). Kõikidele kruntidele on planeeritud ühendus tänava maa-alale kavandatud torust, mille projekteeritav läbimõõt on $d = 110 \text{ mm}$. Planeeringuala sisene veetorustik ringistatakse.

4.3 Reoveekanaliseerimine

Urge küla reovee puhastamiseks on asula lõunaosas Suuroja kaldal aktiivmudaprotsessil põhinev kestusõhustusega BIO-50 tüüpi reoveepuhasti. Reovesi juhitakse puhastisse isevoolselt. Reoveepuhasti on amortiseerunud ja sellel puudub järelpuhasti. Urge külas ja planeeringualal tekkivat reovett on võimalik puhastada olemasolevas BIO-50 tüüpi reoveepuhastis, mis tuleb eelnevalt rekonstrueerida. Rekonstrueerimise käigus tuleb puhastisse paigaldada uued aeratsiooniseadmed, käsitsi puhastatav võre, pumbad ja automaatika. Samuti on vajalik olemasolevatele teraskonstruktsioonidele korrosioonikaitse paigaldamine. Täpne lahendus antakse rekonstrueerimise ehitusprojektiga.

Planeeringuala (Urge asula ja riigimaantee vaheline ala) reoveed on kavandatud juhtida AS-ile Sauga Varahaldus kuuluvasse reoveepuhastisse. Reovee planeeringualalt ärajuhtimiseks ehitatakse välja kinnistu sisene kanalisatsioonitorustik, kaks ülepumplat (kaks pumpa) ja survetorustik kuni liitumispunktini Urge küla tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi kaevu nr 2. Kanalisatsioonitrassi peatrass projekteerida $d = 150 \text{ mm}$.

- Keskmine ööpäevane vooluhulk kanalisatsiooni $Q_{\text{r kesk}} = 16,2 \text{ m}^3/\text{d}$

- Maksmaalne tunnine kanalisatsiooni vooluhulk $Q_{r \max} h = 2,686 \text{ m}^3/\text{h}$
- Reostus inimekvivalentides 162 IE.
- Infiltratsioon (sissevool kaevudest) maksimaalselt 0,52 l/s

Kolme krundi (Põlendiku katastriüksus nr 73001:007:0185) heitvee puhastamiseks ehitatakse kruntidele 54, 55 ja 56 krundipõhised puhastussüsteemid, mis koosnevad 3-kambrilisest septikust ja immutusväljakust. Elamutest väljuv heitvesi voolab isevoolselt krundile paigaldatavasse septikusse, puhastub seal ja voolab immutusväljakule kus imbub pinnasesse. Planeeringus on antud puhastusseadmete asukoht sanitaarkaitsetsooniga 10 m. Imbsüsteemi on võimalik rajada juhul, kui põhjavee kõrgeim tase on aastaringselt sügavamal kui 1-1,2 meetrit. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, on võimalik rajada tõstetud filtersüsteeme, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas. Sellisel juhul tuleb filterväljak isoleerida ümbritsevast pinnasest veetiheda geotekstiiliga ning nõuetekohaselt puhastatud heitvesi juhtida kraavide kaudu loodusesse. Puhastusseadmete täpne valik teha tööprojekti koostamisel arvestades kehtivate keskkonnanalaste nõudmistega. Antud lahendus on efektiivsem kui tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku liitumine, kuna krunte lahutab ülejäänud planeeringualast asfaltkattega riigimaante. Tee alt isevoollse trassiga läbimine on kulukas ja ei pruugi soovitud tulemust anda, kuna on tehniliselt raskesti lahendatav. Survetrassiga tee alt läbimine tähendab, et on vaja paigaldada kolme krundi tarbeks ülepumpla, mis teeb antud lahenduse kulukaks. Lähtuvalt eelnevast lahendab planeering kolme krundi reoveeprobleemi erinevalt kogu ala reoveekäitlusest. Planeeringuga pakutud lahendus on säästlik, keskkonnasõbralik ja insener-tehniliselt lihtsalt teostatav.

4.4 Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvete ärajuhtimine on planeeritud planeeringualale rajatava sajuveekanalisatsiooni kaudu. Planeeringuala sajuvee eelvooluks on planeeringuala loodeküljel asuv Suuroja oja. Planeeringuala läbib drenaažikollektor, mis likvideeritakse planeeringuala ulatuses ja planeeringuala piiril ühendatakse rajatavasse sadeveesüsteemi. See tagab naaberkinnistu kuivendussüsteemi säilimise.

Planeeringualal tuleb sajuvesi koguda krundisiseselt. Parklatelt ja tänavatelt kogunev sajuvesi tuleb juhtida planeeritud sajuveekanalisatsiooni. Planeeringualalt, sealhulgas parklast, ärajuhitav sajuvesi peab enne eesvoolu jõudmist vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Vajadusel paigaldada õli- ja/või liivapüüdur. Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sajuvesi naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende sihtotstarbelist kasutamist.

4.5 Elektrivarustus

Kruntidele on vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele nr 122693 (14.08.2008) planeeritud elektrivarustus Katlamaja alajaama 0,4 kV jaotusseadmest. Planeeritaval kinnistutel asub Sindi I alajaama Jänesselja 10 kV õhuliin, mis asendatakse maakaabelliiniga uues planeeringuga määratud tehnokoridoris. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadusele vastava elektriliini, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb OÜ-le Jaotusvõrk esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS-i Klienditeeninduse poole.

4.6 Tänavavalgustus

Tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse kaabliliinid. Tänavavalgustus tuleb projekteerida selliselt, et kaabelliiniga varustatud tänava kõikides punktides oleks valgus vähemalt 5lux (Eeskiri VI:1994 Välitöö ja õuealade valgustus).

4.7 Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 122693 on ette nähtud sidetrassi tehnokoridor alates olemasolevast Urge jaamast (Urge maja 11) piki vallateed planeeringu alani ja planeeringualal on jäetud teemaale tehnokoridor sidetrassi rajamiseks. Välikapi (ca 2x1 m) paigaldamise võimalus on krundile 45. Krundi 45 maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa.

Hoonete sidumisprojektide koostamisel lähtuda Elioni nõudest kasutada VMOHBU tüüpi sidekaableid. Kinnistusisese jaotusvõrgu maht projekteerida vastavalt tellija soovile. Sidekaablite maht määrata vastavalt konkreetsetele vajadustele reserviga 20%. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused sidetrasside projekteerimiseks.

4.8 Soojavarustus

Soojavarustus planeeritava alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, õlikütet, puitkütet jne. Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektiga.

5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt varjata konteinerid haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Planeeringuala oluliseks faktoriks on Suureoja oja. Oja piiranguvööndisse kompaktse hoonestusega ala moodustamine on keelatud. Sellega on oja piiranguvööndisse jäävate kruntide moodustamisel arvestatud – krundid on piisavalt suured, hoonestus on paigutatud ruumiliselt hajusalt. Selline hoonestuse planeerimine tagab võimalikult suure hajususe ja jõekalda loodusliku ilme säilitamise.

Kavandatavad ehitised peavad oma olemuselt sobima olemasolevasse miljöösse. Pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale ning piirkonna kontekstiga mitte sobivaid

viimistlusmaterjale. Ehitus- ja viimistlusmaterjalidest on soovitatav kasutada kivi- ja puitmaterjale.

Pääsemine kallasrajale hakkab toimuma sotsiaalmaa krundilt, mis peale planeeringu realiseerumist antakse tasuta üle munitsipaalomandisse.

Oja veekaitsevööndis on puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta keelatud.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamute, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

6 PÕHJENDUSED ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

Kehtiv üldplaneering ei näe ette Põlendiku ja Kännioja kinnistute reserveerimist elamumaaks. Samas on antud ala perspektiivne elamumaa. Pärnu ja Sindi linna lähedus, hea juurdepääsutee, vee- kanalisatsiooni- ja elektritrasside olemasolu. Rahulik asukoht, raamatukogu ja kaupluse lähedus. Kinnistu kasutamine sihtotstarbepäraselt s.o sihtotstarbega maatulundusmaa antud olukorras ei ole otstarbekas ega majanduslikult tasuv.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiva Sauga valla üldplaneeringu maakasutamistingimusi Põlendiku katastriüksuse nr 73001:008:0219, Põlendiku katastriüksuse nr 73001:007:0185 ja Kännioja osas. Üldplaneeringu muutmiseks antakse võimalus rajada elamuid looduskaunisse asukohta looduskeskkonnale võimalikult vähe kahju tehes (uute teede ja tehnotrasside rajamise vajadused on minimaalsed). Samuti ei takista maakasutustingimuste muutmine naaberkinnistute kasutamist seniste maakasutamise sihtotstarvete järgi.

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED

7.1 Kuritegevuse riskid

01. jaanuar 2003. a kehtima hakanud Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine (29. november 2002. a). Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned).

7.2 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,2 m kõrgused võrk- ja lippaiad. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, eramute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on teelt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

8 KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE