

PRINTSU DETAILPLANEERING

**PRINTSU KINNISTU, EAMETSA KÜLA, SAUGA VALD,
PÄRNUMAA**

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA:

EHITUS KVALITEET OÜ

Projekteeris: Erki Hirbaum

Kontrollis: Viktor Piatecki

DETAILPLANEERINGU ALGATAJA:

SAUGA VALLAVALITSUS

TÖÖ NR. 2605

PÄRNU 26.05.2007

EHITUS KVALITEET OÜ

Reg. nr. 11171957

LUBJA 48A

80041 PÄRNU

TEL. +372 52 74089

SISUKORD	
SELETUSKIRI	2
I ÜLDOSA	2
1. Lähtematerjalid ja eesmärk	2
2. Lähteolukord	2
II PLANEERINGU LAHENDUS	2
1. Kruntimine	2
2. Hoonestamine	3
3. Liikluskorraldus	
4. Heakorrastus	
5. Vertikaalplaneerimine	3
6. Kaitsevööndid, kitsendused, servituudid	
III TEHNOVÕRGUD	4
1. Veevarustus	4
2. Reovete kanalisatsioon	4
3. Elekter	4
4. Side	5
IV KESKONNAMÕJUD	5
V ÜLDPLANEERINGUST	5
VI TULEKAITSE	6
VIII SELETUSKIRJA LISAD	
- Sauga Vallavalitsuse otsus nr. 36, 23.veebruar.2007 Detailplaneeringu algatamine ja lähteülessande kinnitamine Printsu kinnistul.	
- OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 117136	
- Katastriüksuse plaan M 1:10 000	
- Piiriprotokoll 24.10.1998	
- Printsu KÜ maa-ala plaan M 1:500, OÜ Georite 04.2007, nr. 07025	
- Keskkonnaministeerium- kooskõlastus puurkaevu sanitaarkaitsetsooni vähendamiseks, 21.05.2007	
- Pärnumaa Keskkonnateenistus- kooskõlastus Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni Vähendamiseks, 21.05.2007	
GRAAFILINE OSA	
Detailplaneeringu joonised (3 lehte)	
Kruntimisskeem –	Leht 01
Hoonestusskeem –	Leht 02
Tehnovõrkude skeem –	Leht 03

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

1. LÄHTEMATERJALID JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud Indrek Tamleht tellimisel, vastavalt Sauga Vallavalitsuse otsus nr. 36, 23.02.2007- detailplaneeringu algatamine ja lähteülessande kinnitamine Printsu kinnistul (73001:001:0119)
Planeering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

Planeeringuala- Printsu kinnistu, suurus 8,84 ha.
Detailplaneeringu eesmärgiks on Printsu kinnistu maa sihtotstarbe muutmine ja krundistamine.

2. LÄHTEOLUKORD

Planeeringuala mõõdistamine on tehtud OÜ GEORITE poolt 04.2007.a.

Printsu kinnistu asub Jänesselja-Rintsu maantee ääres, Sauga jõe kaldal.
Kinnistu on valdavalt võsastuma hakkav endine põllumaa, kinnistul kasvab ka üksikuid säilitamisvääraseid puid ja põõsaid.

Printsu kinnistust põhja ja lääne pool paikneb Sauga jõgi, lõunas Puti maaüksus, ida poole jäävad Uue-Pedi, Sauga aed 40, Sauga aed 42, Sauga aed 43 kinnistud ja kruusakattega tee.

II PLANEERINGU LAHENDUS

1. KRUNTIMINE

Planeeringualale on ette nähtud 14 elamukrunti suurusega 2432m² kuni 11342m². Suuremad krundid on planeeritud jõe äärde ja kinnistu lõunapoolsesse ossa, väiksemad krundid kinnistu keskosas.
Lisaks elamukruntidele on planeeritud üks tootmismaa krunt POS 17, transpordimaa POS 15 ja krunt POS 5, millest 80% on üldmaa ja 20% tootmismaa.
Nimetatud krundile on planeeritud rajada puurkaev ja heitveepuhasti. Tootmismaa krundile on planeeritud alajaam. Kruntidele rajatakse muruväljak ja istutatakse puud.
Kruntide sihtotstarve detailplaneeringu liikides on: elamumaa (EE), üldmaa (Ü), transpordimaa (L), tootmismaa (T).

2. HOONESTAMINE

Elamukruntidel on ette nähtud piisava suurusega hoonestusalad, mis võimaldavad tulevastele majaomanikele elamute suhteliselt vaba paigutust. Igale krundile on ette nähtud kuni kahe 1...2 -korruselise hoone paigutamine. Ehitusalune pind on sõltuvalt krundi suurusest 300-400m².

Tulepüsivusaste TP1....TP3.

Arhitektuursed eritingimused:

Hoonete korruselisus: kuni 2-korruseline

Lubatud suurim kõrgus / katuseharja kõrgus: 7,5 m

Katusekalded: 0-45 kraadi

Viimistlusmaterjalid, piirded: lahendatakse tööprojektide mahus.

3. LIIKLUSKORRALDUS

Uued tänavad. Juurdesõiduteed.

Juurdepääsudeks elamutele on planeeritud 5m laiuse sõiduteega juurdepääsutänavad.

Põhitänavaks on planeeritud olemasolevalt külavaheteelt algav tänav. Põhitänavaga külgnevad 3m laiused juurdepääsuteed kruntidele.

Planeering ei määra tänavanimed, lõplikud nimed antakse Sauga vallavalitsuse otsusega.

Parkimine.

Sõidukite parkimine toimub planeeringuala maaüksustel krundisisiselt.

4. HEAKORRASTUS

Heakorrasutus

Põhiosa planeeringualast on kõrghaljastuseta jäätmaa, kus on kasvama hakanud üksikud kased ja lepad (1...3a). Põhiosa lepikutest jääb jõe vahetusse lähedusse.

Kinnistul on ka tingimata säilitamistväärvaid üksikuid puid ja põõsastikke..

Olemasolevad sanglepatukad tuleb korrastada, lageraiet ei tehta. Kruntide piiridesse jäävaid puid, ka hoonestusalades, raiuda minimaalselt. Hekid, ilupuud ja viljapuud istutatakse kruntidele. Ühel tänaval tuleks kasutada ühesuguseid või sarnaseid hekiliike. Soovitav oleks koostada koos hoonestusprojektidega ka kruntide haljastusprojektid, soovitatavalt ühelt ja samalt arhitektilt, või vähemalt konsulteerida kogu elurajoonis ühe haljastusspetsialistiga.

Piirded

Lubatud on rajada kuni 1,8 meetri kõrguseid piirdeid. Tänaväärsetele piiridele võib rajada piirde kinnistu piirile. Sauga jõega piirnevatel kruntidel võib piirded rajada moodustavate õuealade ümber, jättes ülejäänud ala (hoonestusalade ja jõe vaheline ala) piiretest vabaks.

5. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava kinnistul kruntide maapind tõstmist ei vaja. Keldrikorru seta elamute +/-0.00 võiks olla olemasolevast maapinnast 30.....50cm kõrgem.

6. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Sanitaarkaitsetsoon

Heitveepuhasti sanitaarkaitsetsoon R=50m ja puurkaevu sanitaarkaitsetsoon R=10m on näidatud detailplaneeringu joonisel sinise katkendjoonega.

Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on vähendatud 50 meetrilt 10 meetrile Keskkonnaministeeriumi loal (kiri 18.05.2007 nr. 11-11/25528-3).

Kallasrada

Sauga jõe kaldariba avalikuks kasutamiseks on planeeritud rajada kallasrada, laiusega 4m. Juurdepääs kallasrajale on näidatud planeeringu joonistel. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara. Kaldaomanik ei tohi takistada inimeste liikumist kallasrajal.

Veekaitsevöönd

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd, ulatusega 10m veepiirist

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Piiranguvöönd

Piiranguvööndi ulatus on 100m veepiirist. Piiranguvööndis kehtivad järgmised nõuded:

Piiranguvööndis on lubatud:

- majandustegevus;
- uute ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamine.

Piiranguvööndis on keelatud:

- uute maaparandussüsteemide rajamine;
- maavara kaevandamine;
- biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine;
- puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine;
- uuendusraie, välja arvatud turberaie perioodiga 40 aastat, kusjuures on keelatud puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnasel
- veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine

Tänavakaitsevöönd

Tänavakaitsevöönd ühtib kinnistu piiriga.

Servituudid.

Planeeringualal nähakse ette järgmised servituudid:

- POS 5 servituut puurkaevu valdaja kasuks
- POS 5 servituut heitveepuhasti valdaja kasuks
- POS. 12, POS 13 kinnistutele servituut keskpinge kaablikoridorile 1m äärmisest kaablist laiusega 2m, võrguvaldaja kasuks
- POS. 17 alajaama kaitsevöönd, servituut võrguvaldaja kasuks

III TEHNOVÕRGUD

1. VEEVARUSTUS

Elamukruntide veega varustamine on planeeritud üldmaa krundile POS. 5 rajatavast puurkaev-pumbamajast, kaitsetsooniga $R=10\text{m}$, tootlikkusega $4\text{--}5\text{ m}^3/\text{h}$.

Kõikidele elamukruntidele paigaldatakse liitumispunktidega tänava-torustikud. Planeeritud 14 elamu:

- arvutuslik veetarbimine on keskmiselt $5,6\text{m}^3/\text{ööpäevas}$
- maksimaalne arvestuslik veetarbimine $6,72\text{m}^3/\text{ööpäevas}$
- tunnine vajadus $1,52\text{m}^3/\text{h}$

Põhjavee võtmiseks rohkem kui $5\text{ m}^3/\text{d}$ tuleb keskkonnateenistusest vastavalt veeseaduse § 8-le taotleda vee erikasutusluba.

Planeeritud veetorustik on läbimõõduga De 60 – De32
Elamukruntide piirile on planeeritud maakraanid De32

2. REOVETE KANALISATSIOON

Planeeritud on paigaldada tsentraalne kanalisatsioonitorustik ning heitvee puhasti. Krundile POS 5 on planeeritud biopuhasti kaitsetsooniga $R=50\text{m}$. Kasutada tuleb sellist biopuhasti tüüpi, mille võimsus peab vastama igal ajal tegelikule reoveehulgale ja reostuskoormusele. Reoveepuhasti nõutavad väljundnäitajad peavad olema tagatud ka siis, kui planeeritavatest elamutst on valmis vaid osa. Kasutada tuleb selliseid tehnilisi lahendusi, mis vastavalt reovee hulga suurenemisele võimaldaksid puhasti võimsust järk-järgult tõsta.

Sademeveete kanalisatsioon

Sademeteväed juhitakse olemasolevatesse kraavidesse või hajutatakse haljastatud aladele.

Kommunikatsioonide ja ehitiste projekteerimisel maaparandussüsteemi maa-alal tuleb tuleb arvestada maaparandussüsteemi kui terviku säilitamisega ja arvestamisega. Olemasolev kuivendusvõrk kanda ehitusprojektile ja tagada olulise mõjuga дренаazikollektori ja teekraavide töövõime.

3. ELEKTER

Olemasolev olukord

OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste kohaselt on vaja määrata asukoht uuele alajaamale ja tehnotrass keskpinge kaablile koos kasutuslepingu sõlmimisega alajaama krundile.

Planeeritud lahendused

Alajaama asukoht on planeeritud tootmismaa krundile POS 17 kinnistu idanurka pindalaga kuni 45m².

Kinnistul on määratud asukohad viiele elamute el.liitumiskilbile.

Määratud on liitumiskilpide toiteks planeeritud 0,4 kV kaabelliinide trasside asukohad alates planeeritavast alajaamast. Määratud on servituudalad kaablitrasside paiknemiseks. Võimaluse korral projekteerida 0,4kV liitumisühenduste kaablid kaitsetsooniga teedealadesse.

Tänavavalgustus

Määratud on asukohad tänavavalgustusmastidele. Toitekaablid on planeeritud liitumiskilpide kaabelliinidega ühisele trassile.

4. SIDE

Planeeritud lahendused

Hetkel puudub võimalus sideteenuste tarbimiseks vajaliku võrguühenduse loomiseks. Kinnistule planeeritud sidetrassid paiknevad väljaspool OÜ Jaotusvõrgule planeeritud kaablite kaitsetsoone.

Perspektiivseks ühenduseks sideteenuste pakkujate kaabelvõrkudega on planeeritud sidetrass piki kinnistult väljuvat teed kuni planeeringuala piirini. Kinnistule on määratud sidetrasside asukohad kuni planeeritavate kinnistuteni.

IV KESKKONNAMÕJUD

Planeeritud tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Põhiliseks teguriks, mis võib põhjustada keskkonna kahjustamist, on olmeveesi. Planeeritud on paigaldada tsentraalne kanalisatsioonitorustik ja biopuhasti.

Prügi äraveoks tuleb kruntide omanikel sõlmida lepingud prügikäitlusfirmaga.

V ÜLDPLANEERINGUST

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maatulundusmaa. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta planeeringuala sihtotstarve väikeelamumaaks.

VI TULEKAITSE

Tulekaitse

Planeeritud elamute tulepüsivusaste võib olla TP1....TP3. Hoonete ehitamisel tuleb kinni pidada kõikidest EPN-10 normi nõuetest.

Välise tulekustutusvee saamine on planeeritud kahest kinnistul paiknevast tuletõrje-veevõtukaevust TVK1, mis on ühendatud planeeritava tuletõrje-veehoidlaga $V=50.0\text{m}^3$ ja tuletõrje-veevõtukaevust TVK2, mis on ühendatud tuletõrje-veehoidlaga 200mm isevoolse tarnetorustikuga. Mahutit on võimalik täita planeeritavast puurkaevust.

Tuletõrje-veevõtukaevud

Tuletõrje-veevõtukaevud peavad olema ehitatud ja vastu võetud vastavalt EVS 812-6:2005 nõuetele enne kasutusloa taotlemist.

Kaev ehitada betoonrõngastest läbimõõduga 1000mm. Betoonrõngad kaevata maase, kaevu planeeritud sügavus 5m. Kaevule ehitada puitkonstruktsioonis soojustatud katteplaat, koos avatava soojustatud luugiga.

Tuletõrje-veehoidla ja veevõtukaevude vahele paigaldada isevoolne tarnetoru läbimõõduga 200mm.