

LÄHTESEISUKOHAD

Räägu küla Maekuoja kinnistu (73001:002:0334) detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Sauga jõe ehituskeeluvööndit, määrata Maekuoja kinnistule ehitusõigus ning hoonestusala, hoonete arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning tehnovõrkude lahendus. Kinnistul on Sauga Vallavalitsuse 13.10.2008 väljastatud ehitusloa nr 3360 alusel alustatud ehitustegevust ühepereelamu püstitamiseks. Ehitustööd peatati 2013. aastal, kui selgus, et ehitis paikneb osaliselt Sauga jõe ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja seeläbi seadustada ehitusjärgus olev ühepereelamu. Looduskaitseaduse § 40 lg 4 kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav ala asub Räägu külas Sauga jõe ääres. Kinnistul asub osaliselt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lg 5 kohane kaldaastang ning sellest lähtuvalt tuleb antud juhul veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi, piiranguvööndi ja samuti kallasraja (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2) ulatust arvestada kaldanõlva ülemisest servast. Planeeritav ala piirneb Mägise teega ning Majaku (73001:002:0023) ja Maeku (73001:002:0333) kinnistutega. Maekuoja kinnistu suurus on 2,01 ha ja maa sihtotsarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu omanik on Janar Hinrikson.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistul on Sauga Vallavalitsuse 13.10.2008 väljastatud ehitusloa nr 3360 alusel alustatud ehitustegevust ühepereelamu püstitamiseks. Ehitustööd peatati 2013. aastal, kui selgus, et ehitis paikneb osaliselt Sauga jõe ehituskeeluvööndis.

Kinnistul asub majast põhja ja loode suunas kõrgem kallas, kus kasvavad enamasti mustad lepad ja pajud. Kinnistu edela osas on kallas lauge ja kaetud rohttaimestikuga. Kinnistule on rajatud ehitustegevuse alguses juurdepääsutee Mägise teelt (tee nr 7300150) ning kinnistut läbib olemasolev elektriliin.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Sauga valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala nn valgel alal, mis tähendab olemasoleva maakasutuse säilimist. Maatulundusmaale võib ilma detailplaneeringut koostamata ehitada ühe elamu ja kuni viis abihoonet. Rajatav taristu peab olema võimalikult maad säästev.

Maekuoja kinnistu asub Sauga jõe ääres, mis on üldplaneeringu kohaselt määratud liihkehtlikuks jõelõiguks ja mille ehituskeeluvöönd on 80 m. Ehituskeeluvööndit on lubatud detailplaneeringu koostamisel vähendada ainult juhul, kui alale koostatud maalihkeohtu uuringu tulemused on liihkeohtu välistanud. Ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik Keskkonnaameti nõusolekul vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

- Ehitusgeoloogiauuringu aruanne, koostaja Merkolux OÜ, juuni 2007 (*Uuring*)

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Maaparandussüsteem MAEKU
- Kuni 10 km² valgalaga eesvool TOPI II
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) K3245599
- Sauga jõe piiranguvöönd
- Sauga jõe ehituskeeluvöönd
- Mägise tee (7300150) teekaitsevöönd

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise tulemusena selgus:

- Kavandatava tegevusega ei kaasne pinna- ja põhjaveele olulist negatiivset mõju, kui järgitakse veekaitsemeetmeid;
- Kavandatava tegevusega ei seata ohtu oluliste elupaikade säilimist, sest planeeritaval kinnistul ega selle lähimbruses ei paikne kaitstavaid elupaigatüüpe, vääriselupaiku ega muid väärtuslikke looduslikke kooslusi;
- Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid, sh kumulatiivseid;
- Kavandatav tegevus ei mõjuta Natura 2000 alasid, kultuuripärandi ega pärandkultuuri objekte, kuna neid piirkonnas ei ole;
- Elamu rajamisega ei kaasne olulist mürataseme tõusu;
- Planeeringuala asub Sauga jõe kaldal, maalihkeohtlikul alal. *Uuringu* tulemusena selgub, et hooneid ei tohiks projekteerida lähemale kui 20 m jõe kaldajärsaku algusele;

- Tagada tuleb maaparandussüsteemi toimimine;
- Avalikuks juurdepääsuks Sauga jõe kallaskraajale sõlmitakse servituut planeeringu koostamise käigus;
- Maaküttesüsteemi rajamisel arvestada liikeohuga ja *uuringu* tulemusest lähtuvalt mitte rajade süsteemi lähemale kui 20 m jõe kaldajärsaku algusest;
- Kavandatava tegevuse iseloom ei soodusta õnnetuste ja/või avariolukordade teket.

Teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Planeeritavat kinnistut ei krundita.
- Sauga jõe ehituskeeluvööndit vähendada vastavalt ehitama asunud elamule.
- Kinnistu maasihtotstarvet ei muudeta.
- Lisaks ehitama asunud elamule (max 2 korrust, kõrgus kuni 9 m) võib kinnistule ehitada kaks abihoonet, mis planeeritakse väljapoole Sauga jõe ehituskeeluvööndit.
- Olmevesi lahendada Maeku kinnistule rajatava puurkaevu baasil.
- Reovee puhastamine/kogumine lahendada lokaalselt järgides keskkonda säästvaid lahendusi.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Avalikuks juurdepääsuks kallaskraajale sõlmitakse servituut.
- Hoonete soojavarustus - maakütte baasil.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Sauga Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Sauga Vallavalitsus
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar CD-l.

KOOSTÖÖ

- Päästeameti Lääne päästkeskus
- Keskkonnaameti Lääne regioon
- Põllumajandusamet (Pärnu keskus)
- Pärnu Maavalitsus

KAASAMINE

- Puurkaevu omanik
- Piirinaabrid
- Elektrilevi OÜ

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Sauga Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

AJAKAVA

- Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu.
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

Piret Kallas

planeerimisspetsialist