

## LÄHTESEISUKOHAD

Pulli küla Aluste kinnistu (73001:007:0039) detailplaneeringu koostamiseks.

## ÜLDOSA

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Aluste kinnistu elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalased võimalused olemasoleva katastriüksuse väljaarendamisel Pärnu jõe kaldale. Lahendatakse juurdepääsud ja tehniline taristu. Määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõigus kruntidele elamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitatakse võimalikult palju kalda-ala looduslikkust. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Lähtuvalt sellest tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas ning vajadusel teha geoloogilised uuringud ning seetõttu näha ette meetmed kalda püsivuse tagamiseks.

## OLEMASOLEV OLUKORD

### ASUKOHT

Aluste kinnistu asub Pärnu maakonnas Tori vallas Pulli külas Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisel alal. Kinnistul asub 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. Aluste kinnistu on hoonestamata. Lähipiirkond on osaliselt hoonestatud pereelamutega. Aluste kinnistu suurus on 13,37 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Juurdepääs kinnistule on 19285 Tori-Rütavere teelt mööda Aluste teed. Aluste tee on eraomandis ja välja kruntimata, paiknedes osaliselt planeeringualal ja osaliselt Uus-Aluste (k/ü 73001:007:0028) kinnistul. Olemasolevad kinnistusesised teed ja platsid puuduvad.

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga. Aluste teest põhjapoolle jääv ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Aluste teest lõunapoolle jääv ala on languga Pärnu jõe suunas. Pärnu jõe ja Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ääres on kaldaastang (valdavalt ca 5 m kõrgune). Absoluutkõrgused Pärnu jõe kaldaastangu ülemisest servast alates jäävad vahemikku 13.63–7.93 m. Pärnu jõe kaldaastangu ülemise serva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 12.14 - 8.20 m. Pärnu jõe kaldaastangu alumise serva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 5.89 - 5.08 m. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Sauga valla üldplaneeringus pole aga planeeringuala ega selle lähiümbrus tähistatud maalihkeohtliku jõelõiguna.

## HOONESTUS JA HALJASTUS

Aluste kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus. Aluste teest põhjapoolle jääv ala on haritava maa kõlvik. Aluste tee ääres kasvab okaspuude puuderivi ja hekk ning teeäärne kraav on enamjaolt võsastunud. Aluste teest lõuna poole jääv ala ja Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ümbritsev ala on looduslik kaldaala rohuma, metsa ja võsa kõlvikutega.

## LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi ei ole alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud põllumaana ja sinna elamuarendust pole ette nähtud. Kuna detailplaneeringuga soovitakse olemasolevat maakasutust muuta, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu järgi on tegemist väärtusliku maastikuga, mida läbib lisaks ka ehituskeeluvööndi ulatuses roheline võrgustiku koridor. Eelnimetatud planeeringud seavad eesmärgiks olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamise. Tagada tuleb juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallast), kaldaala säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata.

Pärnu maakonna planeeringus on ala kajastatud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Maaeluministeriumis välja töötatud väärtuslikku põllumajandusmaad ja selle kaitset käsitlevas seaduse eelnõus (Riigikogu menetluses 735 SE) toodud tingimuste kohaselt ei osutu Aluste kinnistu põllumassiivid väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Nimetatud eelnõu kontekstis ei ole planeeringuala põllumaale ehitamise piiranguid ette nähtud. Maakonna planeeringu seletuskirja peatükis 2.5.2 „Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks“ seatakse väärtuslike põllumajandusmaade kohta tingimuseks nende maade säilimine ning peatükis 3.2.1 „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on antud soovitus loobuda väärtuslikule põllumajandusmaale uute elamualade kavandamisest (v.a üksikela mute kavandamine). Detailplaneeringuga kavandada elamukrundid jõepoolsele alale ning ülejäänud alal senine maakasutus säilitatakse. See tähendab, et hoonestuse rajamise tulemusena läheb põllumajanduslikust kasutusest välja suhteliselt väike osa ning suures osas saab põllumajanduslik kasutus jätkuda ka peale hoonestuse rajamist.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on Pärnu jõe kallastel maalihete oht ning lähtuvalt sellest tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas, vajadusel teha geoloogilised uuringud ning ette näha meetmed kalda püsivuse tagamiseks. Maalihkeohu tõttu on 50 m laiusesse ehituskeeluvööndisse keelatud uute hoonete ehitamine. Planeeringuala ega selle lähiumbrus pole üldplaneeringus märgitud maalihkeohtliku alana, kus on ehituskeeluvööndi laiuseks määratud 80 m. Planeeringuga arvestada üldplaneeringuga määratud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi ulatusega. Hoonestusalad planeerida maalihkeohu tõttu kaldaastangust võimalikult kaugele.

Üldplaneeringuga seatud hoonestustingimused väikeelamu maa-alal on järgnevad:

- krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>;
- krundi kasutamise sihtotstarve – elumumaa (EE);
- põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu;
- krundi suurim lubatud täisehituse % - 10-20%;
- ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m;
- hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet;
- hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m;
- katusekalle – katuse kalle 0-50°;

- välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd; elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- parkimine – lahendada omal kinnistul;
- piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1.5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

## MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- planeeritav ala külgneb 19285 Tori-Rütavere riigimaanteega, mille kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m;
- planeeritavale alale jääb Pulli maaparandussüsteem (6112350010090);
- planeeritav ala külgneb Pulli maaparandussüsteemi eesvooluga (alla 10 km<sup>2</sup> valgala ga), mille veekaitsevöönd kaldaastangu ülemisest servast on 1 m, ehituskeeluvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 25 m ja piiranguvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 50 m;
- planeeritav ala külgneb Pärnu jõega, mille veekaitsevöönd kaldaastangu ülemisest servast on 10 m, ehituskeeluvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 50 m, piiranguvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 100 m ning kallasrada 4 m kaldaastangu ülemisest servast;

Looduskaitseaduse § 35 lg 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel kaldaastangul koosnevad ranna ja kalda kaitse piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusel.

Aluste kinnistu paikneb vahetult Pärnu jõe ääres, mis kuulub Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala koosseisu. Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

## ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

### TÄIENDAVALT VAJALIK

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Geotehniline uuring kalda püsivuse hindamiseks.

## 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, et keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub. Eelhinnangu kokkuvõttes on välja toodud meetmed keskkonnamõju vähendamiseks:

- Detailplaneeringu koostamisel arvestada olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitada võimalikult palju kalda-ala looduslikkust. Planeeritavad kinnistud kavandada soovitatavalt suurematena, kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus.
- Looduskaitseaduse § 35 lg 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel kaldaastangul koosnevad ranna ja kalda kaitse piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada looduskaitseaduses nimetatud vööndite tegelik ulatus.
- Detailplaneeringu käigus täpsustada kalda püsivuse tagamise tingimused ja maalihkeohtlikkuse uuringu koostamise vajadus.

## VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Detailplaneeringuga jagatakse Aluste kinnistu kümneks krundiks – 7 elamumaa krunti (pindalaga 3800-8865 m<sup>2</sup>), 2 maatulundusmaa krunti (pindalaga 43852 m<sup>2</sup>) ja 1 transpordimaa krunt (pindalaga 5100 m<sup>2</sup>).
- Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m, tänava maa-ala piiridest samuti 5 m kaugemale ning jõe kaldaastangust 50 m.
- Aluste ja Uus-Aluste kinnistu sisse jääv kohalik eraomandis Aluste tee on ette nähtud pikendada, välja kruntida transpordimaaks, üle anda Tori vallale ning määrata see avalikult kasutatavaks.
- Planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi jooniste (drenaaži teostusjoonised) väljastamiseks palume pöörduda Põllumajandusameti Lääneregiooni Pärnu esindusse [parnu@pma.agri.ee](mailto:parnu@pma.agri.ee) Koostatud geoalus esitada kinnitamiseks Põllumajandusametile. Planeeringus kajastada info olemasoleva maaparandusehitise kohta. Tehnovõrkude (elekter, vesi) planeerimisel arvestada maaparandussüsteemiga.
- Säilitada olemasolev haljastus kaldaastangul ja selle ülemise serva lähedal (veekaitsevööndis), kuna taimejuurtel on oluline roll nõlvade tasakaalustamisel ja pinnase ankurdamisel. Olemasolevate taimekoosluste ja elupaikade säilitamine on oluline ka roheline võrgustiku koridori toimimiseks. Uushaljastuse planeerimisel tuleb jälgida, et säiliksivad avatud vaated jõe ja et kallasrada jääks läbitavaks.
- Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab, et piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe kaldaastangu ülemisele servale lähemale kui 40 m. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku koridori läbimõõt vähemalt 70% ulatuses ja takistusteta loomade liikumine.
- Planeeritavate elamumaa kruntide varustamiseks veega on ette nähtud rajada ühine puurkaev.
- Elamumaa kruntidele kavandada omapuhastid ja imbsüsteemid. Omapuhasti ja imbväljaku täpne asukoht ja tehnoloogiline lahendus selgub edasise projekteerimise käigus. Arvestades planeeringuala kruntide arvu, piirkonna arenguperspektiive,

lähipiirkonna asustuse senist reoveekäitlust ja asjaolu, et piirkonna põhjavesi on nõrgalt kaitstud, tuleb planeeringu koostamise käigus kaaluda reovee puhastamist tsentraalselt.

- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Elamumaa kruntide soojavarustus lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.
- Avalikuks juurdepääsuks kallasrajale sõlmitakse servituut.
- Detailplaneeringu koostamisega peab olema lahendatud planeeringuala välise tulekusutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6-2012+A1+A2 esitatud nõuetele. Juurdepääsuteede lahendus ja ehitiste vaheline kuja peab vastama Sim 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-8:2018 esitatud nõuetele.

## **KOOSTAMISE PROTSESS**

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

## **KOOSTÖÖ**

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Põllumajandusamet
- Maanteeamet

## **KAASAMINE**

- Piirinaabrid
- Elektrilevi OÜ

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori 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**

- KSH eelhinnangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu.

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): 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.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

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

Koostas:  
Piret Kallas  
planeerimisspetsialist