

LÄHTESEISUKOHAD

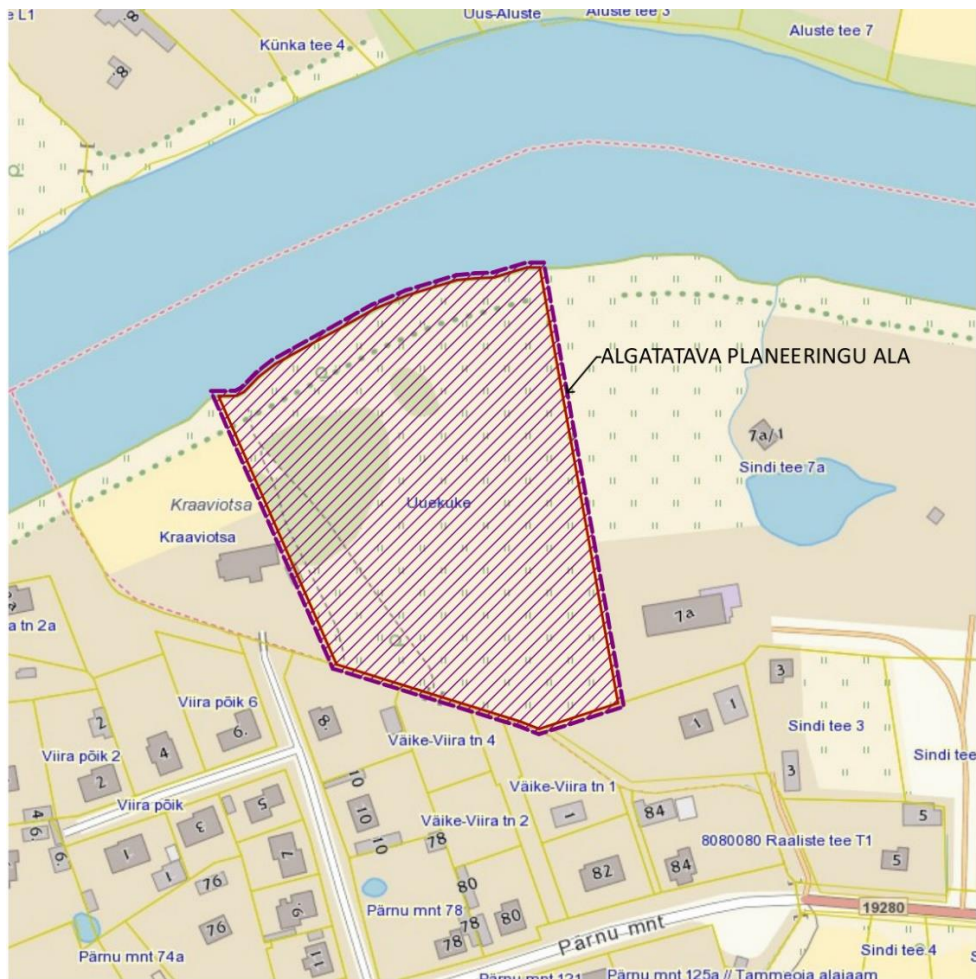
Kõrsa külas Uuekuke kinnistu (80803:001:1024) detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Uuekuke kinnistu elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused olemasoleva katastriüksuse väljaarendamisel Pärnu jõe kaldale. Lahendatakse juurdepääsud ja tehniline taristu. Määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõigus kruntidele elamu ja abihoonete ehitamiseks. 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



Uuekuke kinnistu asub Tori vallas Kõrsa külas Pärnu mnt ja Pärnu jõe vahelisel alal. Uuekuke kinnistu pindala on 1,8 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs krundile on võimalik Väike-Viira tänavalt, mis ühendab ala Pärnu maanteega. Uuekuke kinnistu on hoonestamata. Lähipiirkond on osaliselt hoonestatud pereelamutega. Kinnistu asub Sindi linna vahetus läheduses.

Pärnu jõe ehituskeeluvöönd antud alal on 50 m veepiirist. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada maalihkeohu tõenäosust ning vajadusel teostada täpsemad geoloogilised uuringud.

Uuekuke kinnistu lõunapiiril asub VIIRAKÜLA maaparandussüsteemi eesvool kaitsevööndiga.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Uuekuke kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu kohaselt on alale määratud perspektiivseks juhtfunktsiooniks elamumaa E4. Elamumaal E4 on lubatud kruntimine, ühe planeeringu minimaalne suurus 10 krunti, kruntide suurus 2000-4000 m², elamute vaheline maksimaalne kaugus 80 m. Sellise tingimuse täitmine antud asukohas ei ole võimalik. Samas ei ole see ka otstarbekas, sest piirkonnas on olemasolevat hoonestust ning on võimalik järgida olemasolevaga sarnast hoonestusstruktuuri. Detailplaneering muudab Tori valla kehtivat üldplaneeringut.

Kehtiva maakonnaplaneeringu järgi on tegemist väärtusliku maastikuga, mida läbib lisaks ka ehituskeeluvööndi ulatuses roheline võrgustiku koridor. Eelnimetatud planeering seab eesmärgiks olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamise. Tagada tuleb juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallas), kaldaala säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit Pärnu jõe ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuks on ehituskeeluvööndi ulatus.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- planeeritav ala külgneb Viiraküla maaparandussüsteemi eesvooluga (alla 10 km² valgalaga), mille kaitsevöönd ulatub kaldal 12 meetri kaugusele;
- planeeritav ala külgneb Pärnu jõega, mille veekaitsevöönd on 10 m veepiirist, ehituskeeluvöönd on 50 m veepiirist, piiranguvöönd 100 m veepiirist ning kallasrada 4 m veepiirist;

Uuekuke 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 hinnang 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 eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise tulemusena selgus, et keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub. Eelhindangu kokkuvõttes on välja toodud meetmed keskkonnamõju vähendamiseks:

- Detailplaneeringu koostamisel arvestada olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitada võimalikult palju kalda-ala looduslikkust.
- Planeeritav ala asub suhteliselt lähedal Sindile, mis on tiheasustusala ning kehtiva üldplaneeringuga on ala planeeritud elamumaaks, mistõttu on planeering põhilises osas üldplaneeringu kohane. Oluline on antud piirkonnas säilitada piisavalt hajus hoonestusstruktuur ja tasakaal looduskeskkonnaga.
- Detailplaneeringu käigus täpsustada kalda püsivuse tagamise tingimused ja maalihkeohtlikkuse uuringu koostamise vajadus.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Detailplaneeringuga jagatakse Uekuke kinnistu elamumaa kruntideks.
- Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m, tänava maa-ala piiridest 5 m kaugemale ning jõe veepiirist 50 m.
- Planeeringus kajastada info olemasoleva maaparandusehitise kohta.
- Hoonestusala mitte määrata eesvoolu kaitsevööndisse
- Tehnovõrkude ja juurdepääsuteede planeerimisel arvestada maaparandussüsteemi ga.
- Kinnistule juurdepääs planeerida läbi Väike-Viira tänava, samuti planeerida ka vee- ja kanalisatsioonitrassid.
- Liitumistingimused küsida Sindi Vesi OÜ-lt.
- Säilitada olemasolev haljastus jõe kaldal, 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 säiliks avatud vaated jõele ja et kallasrada jääks läbitavaks.
- Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist lähemale kui 40 m. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku koridori läbimõõt vähemalt 70% ulatuses ja takistusteta loomade liikumine.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused.
- Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust SDI-40 (piki Väike-Viira tänavat). Igale

kinnistule näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

- 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.
- Planeeringuga lahendada juurdepääs kallasrajale.
- 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 siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-8:2018 esitatud nõuetele.
- Umbtee rajamisel tuleb tagada päästetehnika ümberpööramise võimalus.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

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.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Põllumajandusamet
- Maanteeamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid – Sindi tee 7a, Kraaviotsa; Viira põik 8; Sindi tee 1; Väike-Viira tänav; Väike-Viira tn 1, 2 ja 4; Pärnu mnt 80 ja 82 kinnistute omanikud.
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ
- Telia Eesti AS

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. Soovi kaasamiseks on avaldanud Väike-Viira tänava kinnistu omanikud.

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