

LÄHTESEISUKOHAD

Tammiste külas Susimetsa kinnistu (73001:008:1764) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Susimetsa kinnistu jagada kaheksateistkümneks (18) elumumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks, lahendada liikluskorraldus - parkimine, haljastus ja tehnovõrkude paiknemine.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav kinnistu, suurusega 2,77 ha (100% maatulundusmaa), asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel alal olemasoleva elurajooni vahetus naabruses. Kavandatav ala piirneb loodest Kellukese põik elamutega, kirdest metsaga ja kagu-edela suunast Ritsika tee ja Kellukese teega. Juurdepääs planeeringualale lahendatakse Kellukese tee ja Ritsika tee kaudu.

Planeeritava elamuala ümbruses on toimiv infrastruktuur, mis tagab majanduse toimimiseks vajalikud teenused ja asutused (ühistranspordipeatused, Tammiste haridusasutused, Coop kauplus, kogukonnakeskus).

HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistu on hoonestamata, teostatud on lageraie.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Sauga valla kehtiva üldplaneeringu järgi jääb kinnistu rohelise võrgustiku alale. Planeeringuala moodustab rohekoridorist väikese osa, rohekoridor tervikuna jääb toimima. Pärnu maakonna planeeringus (2018) on rohekoridorist välja arvatud juba arendustega hõlmatud ja rohealana väärtuse kaotanud alad, ka käesolev planeeringuala. Korrigeeritud rohelises võrgustikus fikseeriti potentsiaalse konfliktkohana ka raudtee. Piirkonda elamute ehitamise eelduseks saavad olla tingimused, mis avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju rohekoridorile. Tähelepanu peab pöörama kruntide suurusele ja paiknemisele, säilitatavale kõrghaljastusele ning piirete tüübile ja paiknemisele. Detailplaneering muudab Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Tammiste küla tiheasustuspiirkond määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav Susimetsa kinnistu asub piirkonna vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Maakonnaplaneeringu piirneb planeeringuala rohelise võrgustiku alaga ning paikneb puhkemetsa alal. Puhkemets on näidatud Pärnu linna ümber selleks, et linna elanikel oleks võimalus puhata / sportida ning korjata seeni ja marju. Puhkemetsa üldistes kasutustingimustes on väljatoodud, et soositakse puhkuse ja rekreatsiooniga seotud tegevusi ning välditakse senise maa juhtfunktsiooni (metsamaa) ja sihtotstarbe (maatulundusmaa) muutmist. Puhkemetsades kehtivad maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks määratud üldised kasutustingimused.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Kuna kinnistul on märgitud võõrliigi kasvuala, on vaja koostada erialaspetsialistil eksperthinnang, mille alusel selguvad täpsemad meetmed (sisendina detailplaneeringusse ja ehitusprojekti), kuidas vältitakse võõrliigi levikut arendusalalt välja ja kuidas hävitada liiki planeeringualal. Eksperthinnangust peab ka selguma, millised on tõrjemeetmed praegusele arendajale ning tulevastele maaomanikele.

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.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Alkranel OÜ, (reg nr 10607878).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid.

Järgnevalt on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

- Naabruskonnas käimasoleva planeerimisprotsessiga (Kellukese tee 3, 5 ja T1 maaüksuste planeering, vt KSH eelhindangus ptk 2.1) analoogselt tuleb arvestada sademevee lahenduste väljatöötamisel maaparandussüsteemidega. St järgida ka määrust (maaeluminister 14.01.19. a nr 1) „Maaparandussüsteemi lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude suuruse määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord“.
- Arendustegevuses kaaluda paikkonnas oleva puurkaevu (vt KSH eelhindangus ptk 2.2) sanitaarkaitseala vähendamise taotlemist, kui ei rakendu DP kava raames DP-st huvitatud isikule valla poolt esitatud teavet, et vastav puurkaev läheb aktiivsest kasutusest välja ja sellega kaovad ka piirangud.
- Susimetsa kinnistule on märgitud võõrliigi verev lemmmaltsa (*Impatiens glandulifera*) kasvuala. Verev lemmmalts kuulub nii Eestis kui Euroopa Liidus invasiivsete ehk looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekirja. Taim ohustab looduse mitmekesisust. Detailplaneeringu koostamisel arvestada, et kavandatav tegevus ei tohi soodustada võõrliigi verev lemmmaltsa levikut ka arendustegevuse alalt välja. Liigi täpsema teabe, ohjamiskava ja tegevustega saab tutvuda siin - <https://keskkonnaamet.ee/verev-lemmalts>

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Susimetsa katastriüksuse jagamisel tekkinud kruntidele ehitusõigus elamute ja abihoonetee ehitamiseks.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga
- Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Kellukese tee ja Ritsika tee kaudu, mitte planeerida tupiktänavat. Planeerida täiendav tänavakoridor ühendamiseks Ritsika teed ja Kellukese põiku.
- Teemaa laius vastavalt üldplaneeringule.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele. Alates 01.03.2021 kehtib välise kustutusvee tagamise lahenduse väljatöötamise alusena Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- 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.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Keskkonnaamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ

- Telia Eesti AS
- Rahandusministeerium

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 KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: 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