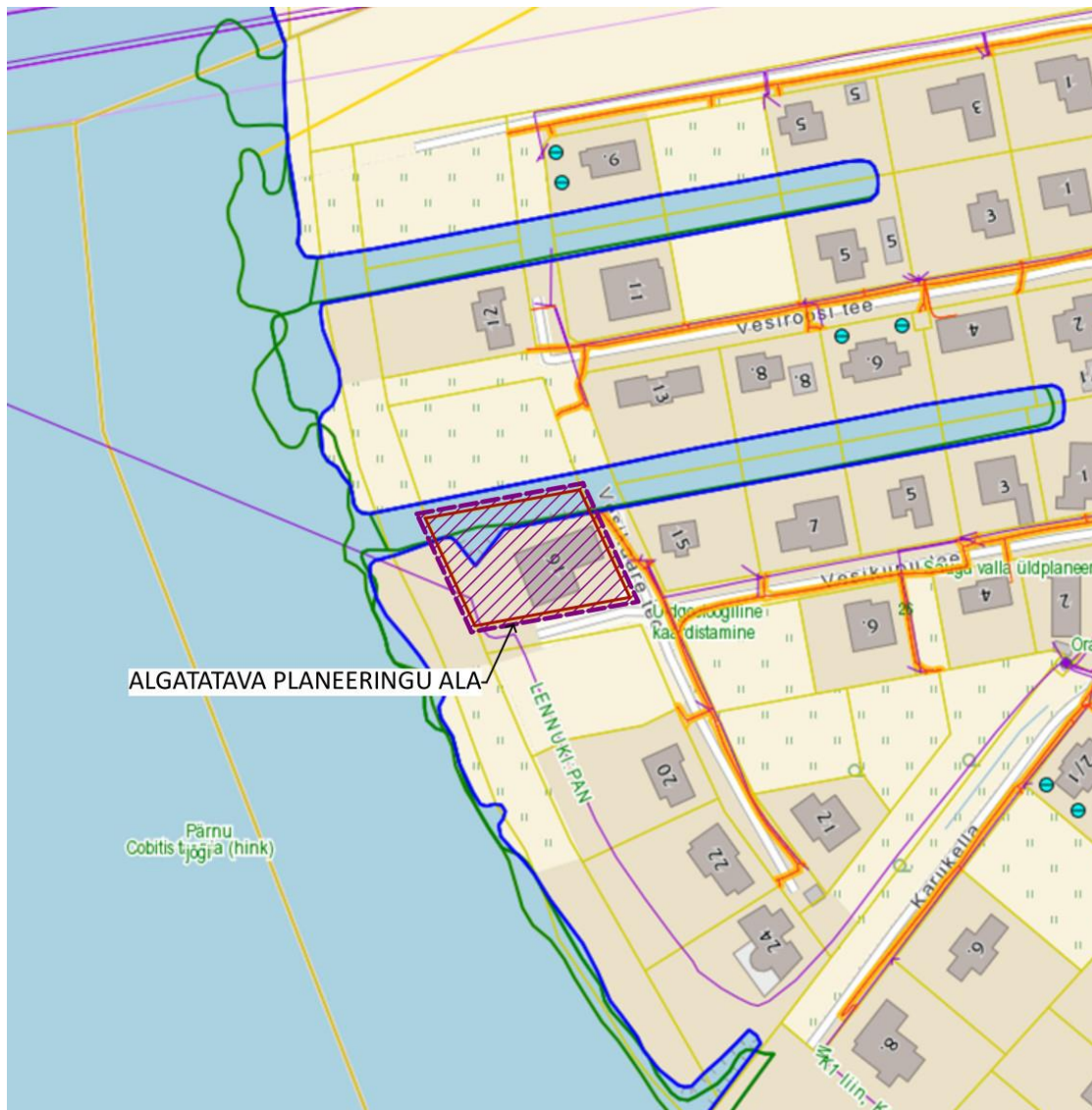


LÄHTESEISUKOHAD

Tammiste küla Vesikaare tee 16 kinnistu (73001:008:1207) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Vesikaare tee 16 kinnistul detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalus juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks, sh eeldab see vallavalitsuse hinnangul ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saamist. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus (olemasolevale olukorrale vastava detailplaneeringu koostamine) ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (2258 m²) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 15% kinnistust. Hetkel on see ca 21%. Eelnevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Vesikaare tee 16 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1207) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 2258 m², millest 1658 m² on õuema ja 600 m² muu maa. Vesikaare tee 16 kinnistu külgneb läänest Uuemetsa-Jõe kinnistuga (73001:008:1233, 100% üldkasutatav maa), lõunast ja idast Vesikaare teega (transpordimaa) ning põhjasuunast Vesikaare tee 14 kinnistuga (73001:008:1205, 100% elamumaa). Kinnistu asub Pärnu jõe kaldale rajatud tiheasustusega elamurajoonis, kus enamik kinnistutel on eramud juba välja ehitatud.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. märtsi 2004 otsusega nr 17 kehtestatud Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 9 m. Hoonestusala määramisel kinnistu läänepoolt on järgitud Pärnu jõe 50 m ehituskeeluvööndit.

Vesikaare tee 16 kinnistule rajatud hoonestus ja rajatised ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: hoone on ehitatud Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse, ehitisealune pind on oluliselt suurem kui detailplaneering lubab (max 250 m², aga tegelikult u 400 m²), kanalisse on rajatud nõu jumiskoht, mida detailplaneering ette ei näe.

Planeeringuala ja Pärnu jõe vahele jääb üldkasutatav maa (Uuemetsa-Jõe kinnistu), kuhu on rajatud grillimiskoht ning Pärnu jõe purre ja mis sisuliselt on kasutuses ainult Vesikaare tee 16 kinnistu poolt.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkond, kus kinnistu paikneb, Suur-Pärnu alale ning on märgitud kui linnalise asustusega ala, ala jääb ka väärtuslikule maastikule Niidu-Tammiste metsamaastik. Maakonnaplaneeringus toodud üldised tingimused väärtuslike maastike kohta nimetavad piiride ja hooldamiseks vajalike meetmete täpsustamist üldplaneeringus. Samuti ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamise vajadus veekogudel on oluline üldplaneeringus. Piirkond jääb küll väärtuslikule maastikule, kuid tegemist on juba väljakujunenud tiheasustusalaga ning olemasolev hoone ei muuda maastikuliselt olemasolevat olukorda piirkonnas.

Pärnu jõgi on nimetatud maakonnaplaneeringus kui ilusa vaatega veeteelõik. Veeteelõigud on esinduslikud nii oma looduslikkuse kui kauni ilme poolest. Tingimuseks on seatud, et kaunite veeteelõikude läbitavus tuleb tagada.

Planeeringuala jääb suuremas osas üleujutusohuga alale, kus maa-ameti kaardirakenduses avaldatud andmete põhjal on üleujutuse esinemise tõenäosus 1 kord 50 aasta jooksul. Siiski on planeeringuala vahetus läheduses ka sagedasema, 1 kord 10 aasta jooksul, üleujutusohuga alasid, millest tulenevalt on vajalik arvestada kinnistul üleujutusohuga.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus (olemasolevale olukorrale vastava detailplaneeringu koostamine) ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (2258 m²) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 15% kinnistust. Hetkel on see ca 21%. Eelnevast lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. märtsi 2004 otsusega nr 17 kehtestatud Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 9 m. Hoonestusala määramisel kinnistu läänepoolt on järgitud Pärnu jõe 50 m ehituskeeluvööndit.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- 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 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: OÜ Hendrikson & Ko (reg nr 10269950), töö nr 21004169.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindangus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta (käesoleva eelhindangu kontekstis planeeringualal olemasoleva olukorra säilimisega) ei ole selle realiseerimisel (olemasoleva olukorrale vastava DP koostamisel ja kujunenud olukorra seadustamisel) alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Natura 2000 alade puhul tuleb arvestada, et planeerimisdokumendi elluviimine ei tohi Natura 2000 alasid ega nende kaitse-eesmärke kahjustada. Kui planeeringu koostamisel muudetakse käesolevas eelhindangus käsitletud planeeringulahendust (Vesikaare tee 16 kinnistul täna eksisteerivat olukorda) ja kavandatakse siin käsitlemata lahendusi ja/või tegevusi, siis tuleb mõju Natura aladele uuesti kaaluda.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata ehitusõigus, ebaseaduslike ehitiste seadustamiseks, hoonetele ehitisealuse pinnaga kuni 400 m², ujumiskohale ja paadisillale.
- Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse olemasolevale eramuosale ning planeeritavale basseinile.
- Planeeringus näha ette haljastus ja piirded kinnistu piirile.
- Määrata krundile sobiv piirete lahendus, mis tagab selge pääsu kallasrajale mööda Vesikaare teed ja vastab maa kasutuse otstarbele. Vesikaare tee ja jõe-äärne ala on avalikud ja kõigile kasutada.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Juurdepääs Vesikaare tänavalt.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Planeeringus määrata planeeringu elluviimise järjekorrad.
- 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 ühes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplaris digitaalselt.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Keskkonnaamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- 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