

LÄHTESEISUKOHAD

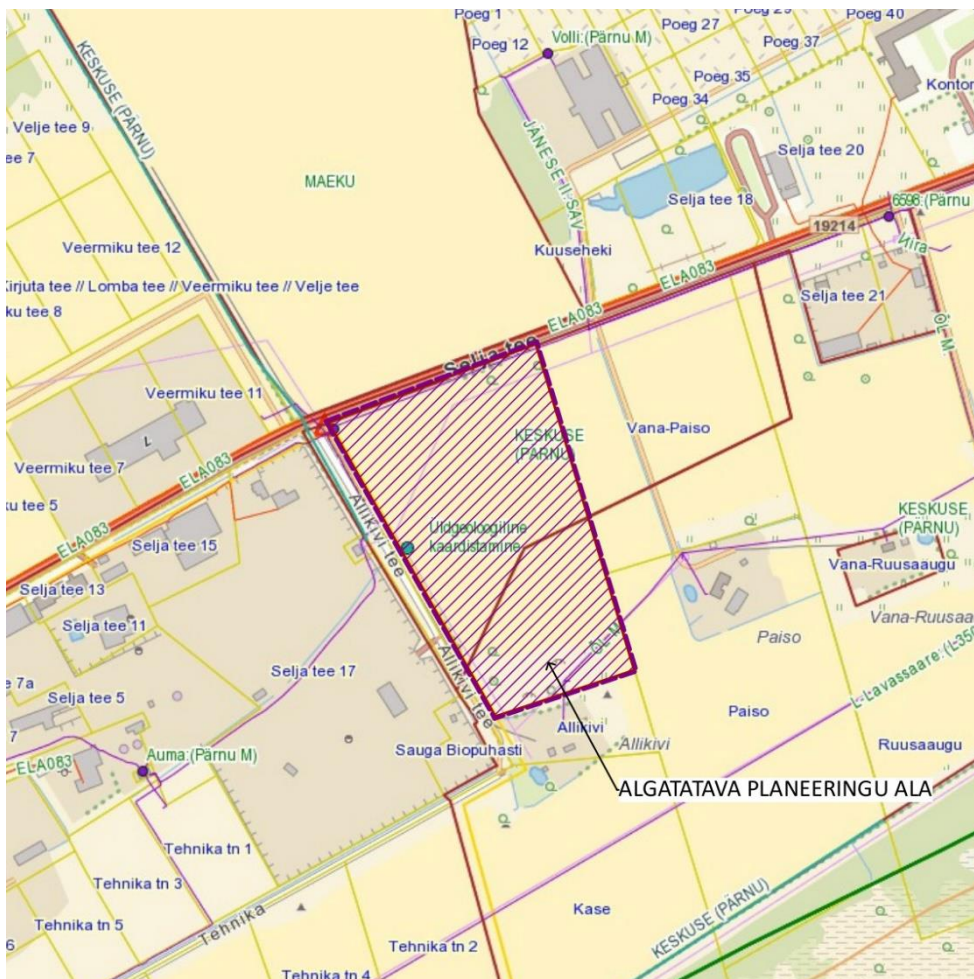
Kilksama külas Uus-Allikivi kinnistu (73001:001:0418) detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Detailplaneeringuga soovitakse kinnistu jagada kolmeks krundiks, määrata neile tootmis- ja ärimaa sihtotstarve ning saada ehitusõigus tootmis- ja äritegevuseks vajalike hoonete rajamiseks. Iga krundile planeeritakse täisehitust kuni 40% kinnistu pindala ulatuses ning kuni kolme kahekorrulise (maksimaalne kõrgus 12 m) hoonega. Juurdepääsu teed kinnistutele rajatakse Allikivi tee kaudu. Krundidel on ettenähtud ligikaudu 20 parkimiskohta.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT



Uus-Allikivi kinnistu (katastriüksuse nr 73001:001:0418) asub Pärnu maakonnas, Tori vallas (endises Sauga vallas), Kilksama külas. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa ning katastriüksuse pindala on 6,32 ha, millest haritav maa moodustab 5,27 ha ning looduslik rohumaa 0,12 ha.

Kinnistu piirneb idast Vana-Paiso (73001:001:0352, maatulundusmaa) ja Paiso (73001:001:0684, maatulundusmaa) kinnistutega, lõunast Allikivi kinnistuga

(73001:001:0417, maatulundusmaa), läänest kõrvaltänavaga Allikivi tee (tee nr 7300070) ning põhjast Jänesselja-Urge kõrvalmaanteega (tee nr 19214). Paise ja Allikivi kinnistutel asuvad elamud.

Allikivi tee eraldab Uus-Allikivi kinnistut läänesuunas kolmest kinnistust (Sauga Biopuhasti, jäätmeoidla maa; Selja tee 17, tootmismaa; Trev'i ajajaam, tootmismaa). Ühtlasi on tee piiriks Sauga aleviku ja Kilksama küla vahel.

Jänesselja-Urge kõrvalmaantee (Selja tee) eraldab kinnistut põhjasuunas Jänesselja (73001:001:0772, maatulundusmaa) kinnistust.

Kinnistu jääb maaparandusehitise reguleeriva võrgu alale (Keskuse ((Pärnu))).

HOONESTUS JA HALJASTUS

Uus-Allikivi kinnistu on hoonestamata. Keskkonnaregistri andmetel asub Uus-Allikivi kinnistul puurkaev (PRK0006505) olmevee saamiseks. Puurkaevu sügavuseks on märgitud 60 m ning sanitaarkaitsealaks 50 m. Tegemist võib aga olla puurkaevu koordinaatide märkimisel tekkinud veaga. Eeldatavalt ei asu kinnistul puurkaevu. Andmed vajavad täpsustamist. Kinnistu maa-ala on valdavalt looduslik rohumaad ning kõrghaljastust leidub vaid lõuna- ning vähesel määral ka lääneosas.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Sauga valla kehtiva üldplaneeringu järgi pole kinnistul juhtotstarvet määratud. Kinnistu asub nn valgel alal, mis tähendab olemasoleva maakasutuse (maatulundusmaa) säilimist. Kinnistu põhjapiiril on üldplaneeringuga määratud kavandatav jalg- ja jalgrattatee. Kinnistu piirneb läänest Sauga aleviku tiheasustusalaga.

Üldplaneeringu järgi asuvad valla suuremad tootmisalad Sauga alevikus ja selle läheduses Uduvere-Suigu-Nurme kõrvalmaantee ja Jänesselja-Urge kõrvalmaantee vahel (Kilksama külas). Alad, mille juhtotstarvet on määratud 50 % äri- ja teenindusettevõtete ning 50% tootmiskaas, võimaldavad mitmekülgsemat äritegevust.

Tootmisalade väljaarendamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et esmalt võetakse kasutusele olemasolevad tootmise maa-ala ja nendel asuvad tootmishooned. Tootmisalad võiksid paikneda komplekselt, kuid arvestama peab, et lähipiirkonna ettevõtteid ei põhjustaks koosmõju olulist keskkonnasaastet. Üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-ala on mh:

- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Ohtlike ettevõteteid ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemale kui 300 meetrit.

- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.
- Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.

Detailplaneeringu alusel võetakse kasutusele maa-ala, mis pole üldplaneeringuga määratud tootmisalaks ega ka perspektiivseks tootmisalaks. Tootmisalade väljaarendamise põhimõtte osas on detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus. Detailplaneering on aga kooskõlas põhimõtetega, et maanteega ja olemasolevat tootmisettevõtetega piirnevale alale (ehk elamuehituseks ebasoodsale alale) kavandatakse müra suhtes mittetundlikku maakasutust.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Pärnu maakonna planeeringu põhimõtetega – ettevõtlusala (tootmis- ja ärimaa) on kavandatud piirkonda, mis piirneb olemasolevate tootmisaladega (sisuliselt on tegu tootmisala laiendamisega) ning kus on suures osas olemas vastav tehniline taristu. Maakonna strateegiaplaani järgi jääb Uus-Allikivi kinnistu maakonna logistikakeskuse alale. Pärnu maakonna planeeringus on alal kajastatud väärtuslik põllumajandusmaa.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Uus-Allikivi katastriüksus (katastritunnus 73001:001:0418) asub Keskuse (Pärnu) drenaažkuivendusega maaparandusehitistel (MS 6114870010210kood 002 ja 6114870010011kood 001). Uus-Allikivi katastriüksusel asuvate drenide ja kollektorite toimimisest sõltub kuivenduse toimimine, kas täielikult või osaliselt Vana-Paiso (73001:001:0352), Ruusaaugu (73001:001:0350), Selja tee 21 (73001:001:0155), Selja tee 21a (73001:001:0361), Viira (73001:001:0354) ja Paiso (73001:001:0684) katastriüksusel (kokku ca 15 ha).
- Allikivi teega paralleelselt kulgeb Kose kraav (VEE1148714), mille suudmeks on Sauga jõgi (VEE1148700). Kraavi pikkus on 1,9 km ning kraaviga on seotud YIT Eesti AS-ile väljastatud keskkonnaluba vee erikasutuseks (L.VV/327327). Kraav on väljalaskeks Jänesselja väljalasule (PM203). Väljalasku seiratakse loa omaniku poolt vähemalt üks kord poolaastas (näitajateks BHT7, heljum, nafta, üldfosfor, üldlämmastik).
- Puurkaev (PRK0006505) olmevee saamiseks. Puurkaevu sügavuseks on märgitud 60 m ning sanitaarkaitsealaks 50 m.
- Jänesselja-Urge kõrvalmaantee (tee nr 19214). Kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

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.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Tegevuste edasistes kavandamise etappides (nt projekteerimistingimuste või tegevuslubade taotlemisel), kui täpsustub tootmis- või äritegevuse valdkond ja täpsemad mahud, tuleb uuesti hinnata, kas tegevus liigitub oluliseks tegevuseks KeHJS § 6 mõistes. Juhul, kui vastavas etapis teostatud eelhindamine tuvastab olulise keskkonnamõju avaldumise võimaluse, tuleb algatada tegevusele (objektipõhine) keskkonnamõjude hindamine (KMH).

Järgnevalt on väljatoodud eelhindangu käigus selgunud olulisemad keskkonnaaspektid, millele tuleks detailplaneeringuga kavandatava tegevusega tähelepanu pöörata:

- Kui Uus-Allikivi kinnistule määratud puurkaevu asukoht on korrektne, tuleb puurkaevu sanitaarkaitsealal lähtuda peamiselt veeseaduses ja selle rakendusaktidest esitatud nõuetest ja rakendada meetmeid põhjavee saastumise vältimiseks.
- Kavandatava tegevuse planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva maaparandussüsteemiga ning tagada selle toimivus ka edaspidi.
- Kavandatava tegevuse iseloomust lähtudes peab jälgima, et eraldi ja koosmõjus teiste, lähialade tegevustega, ei ületataks elamute juures kehtivaid müra normtasemeid ega õhukvaliteedi piirväärtusi. Vajadusel tuleks tegevuse täpsustamise etapis koostada mürauuring.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Detailplaneeringuga jagatakse Uus-Allikivi kinnistu kolmeks tootmis- ja ärimaa krundiks.
- Planeeringus kajastada info olemasoleva maaparandusehitise kohta. Negatiivsete mõjude vältimiseks tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Rekonstrueerimise vajadus peab olema kajastatud planeeringus.
- Kui Uus-Allikivi kinnistule määratud puurkaevu asukoht on korrektne, tuleb puurkaevu sanitaarkaitsealal lähtuda peamiselt veeseaduses ja selle rakendusaktidest esitatud nõuetest ja rakendada meetmeid põhjavee saastumise vältimiseks.
- Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 0,797 (Allikivi tee, tee nr 7300070). Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
- Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid

vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

- Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms.
- Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostuse oht.
- Planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
- Planeeringus arvestada Jänesselja-Urge maantee äärde rajatava kergliiklusteega.
- Planeerida tarbeveetorustik Dn110 Tehnika tn ja Lauka tee ristmikul paiknevast Dn110 torustikust piki Tehnika tänavat ja Allikivi teed kuni Jänesselja-Urge teeni arvestusega, et torustik ringistatakse Sauga Tehnopargi veetorutiku jätkuga. Planeerida liitumispunktid kõikidele planeeritavatele kinnistutele. Vajalikesse kohtadesse planeerida torustikule hüdrandid. Liitumistingimused küsida Sindi Vesi OÜ-lt.
- Planeerida Allikivi tee ja Tehnika tänavale reoveekanaliseerimistorustik suubumisega Lauka teel paiknevasse torustikku. Sõltuvalt kalletest ja maapinna profiiliks võib olla vajadus survetorustiku ja pumpla planeerimiseks. Planeerida liitumiskaevud kõikidele planeeritavatele kinnistutele. Liitumistingimused küsida Sindi Vesi OÜ-lt.
- Näha ette võimalus Allikivi kinnistule (73001:001:0417) liitumine vee- ja kanalisatsioonitrassidega.
- Planeeringu tuleohutus lahendada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Välise kustutusvee lahenduse juures pöörata kindlasti tähelepanu planeeritavate ehitiste tuleohuklassile ja suurimale tuletõkkeseksiooni pindalale. Tagatava vee hulk määrata vastavuses EVS_812_6_2012+A1+A2 Tabel 2 alusel. Saadud tulemuse osas konsulteerida Sindi Vesi OÜ-ga, kas planeeritavad tuletõrjehüdrandid suudavad vajaminevat kogust tagada.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks võtta aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34733843.
- Näha ette meetmed selleks, et olemasolevate elamute juures ei halveneks elukeskkond, ei ületataks kehtivaid müra normtasemeid ega õhukvaliteedi piirväärtusi, vältida valgusreostust väljaspool planeeringuala.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõju.

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
- Põllumajandusamet
- Transpordiamet
- Terviseamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid – Vana-Paiso, Paiso ja Allikivi kinnistute omanikud.
- 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 eelhindangu 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