

LÄHTESEISUKOHAD

Tammiste küla, Kellukese tee 3, 5 ja T1 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Planeeringuala asub Tori vallas Tammiste külas Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel alal elurajooni põhjaosa vahetus naabruses. Kiisa küla piir on planeeringualast linnulennult ~600 meetri kaugusel ja Pärnu linna piir mööda teid ~3,2 km kaugusel. Planeeringuala on ~6,4 ha (64 244 m²) suurune ja koosneb katastriüksustest Kellukese tee 3 (katastritunnus 80901:001:0684, sihtotstarve maatulundusmaa), Kellukese tee 5 (katastritunnus 73001:008:1842, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) ja Kellukese tee T1 (katastritunnus 73001:008:1843, sihtotstarve transpordimaa). Planeeringuala kontaktvöõndisse on kaasatud Kellukese tee ja Ritsika tee planeeringualal olevate kinnistute ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda maatulundusmaa sihtotstarbega Kellukese tee 3 katastriüksusele ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarve ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ning kavandada Kellukese tee 3, 5 ja T1 katastriüksustele hästi toimiv lasteaed-alkkool-kogukonnakeskus kompleks sh määrata selleks vajalik hoonestusala, ehitusõigus, ehituslikud tingimused, lahendada juurdepääsud (autoga, ühistranspordi peatusest, kergliiklusvahendiga), liikluskorraldus, tehnovõrkude paiknemine ja haljastus. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Kellukese tee 3 ja 5 kruntide kasutamise sihtotstarveteks teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa ning kultuuri- ja kogunemisasutuste maa.

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks Kellukese tee 3 katastriüksuse osas, et määrata selle maakasutuse juhtotstarbeks ühiskondliku hoone maa-ala.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT, HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeringuala asub Tori vallas Tammiste külas Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel alal, sealjuures ~325 meetri kaugusel Pärnu-Rakvere-Sõmeru teest, ~300 meetri kaugusel Tallinn-Lelle-Pärnu raudteest ning ~1,7 km kaugusel Rail Baltica trassist.

Planeeringuala külgneb loodest ja põhjast avalikult kasutatava Ritsika tee ja maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa kõlvikuga maaüksustega. Planeeringuala piirneb kirdest ühe elamuga, idast, kagust, lõunast ja läänest haritava maaga ning edelast elamupiirkonnaga.

Planeeringualast loodesuunas jääva metsamaa taga (~115 meetri kaugusel) asub endisaegne ~22 krundiga suvilate piirkond, mis on arenemas elamupiirkonnaks. Planeeringuala ümbruses (peamiselt põhja ja ida suunas) on olemas arendussurve muuta praegused maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused elamualadeks.

Planeeringualal olev Kellukese tee 5 katastriüksus on hoonestatud, sellel paikneb kasutuses olev lasteaiakompleks koos vajalike rajatiste ja tehnovõrkudega. Planeeringualal oleval katastriüksusel Kellukese tee T1 paiknevad parkla, ühistranspordi peatus ning lahtine tuletõrje veevõtukoht, mis eeldatavalt 2021 aasta suvel ehitatakse ümber kaheks kinniseks veemahutiks kogumahutavusega 108 m³. Planeeringualal olev Kellukese tee 3 on hoonestamata ja siiani kasutuses püsirohumaana.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Kellukese teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb ristumisel Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee trassikoridoriga. Kellukese tee on munitsipaalomandis lõigus Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee kuni ~10 meetrit enne Kellukese tee 5 sissesõitu. Kellukese tee 5 sissesõit ja Kellukese tee kuni raudtee trassini on eraomandis oleval katastriüksusel Raudsepa (katastritunnus 73001:008:1104). Olemasoleva lasteaia juurdepääsu maakasutuse küsimus lahendatakse läbirääkimiste käigus väljaspool antud planeeringu menetlust.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeeringu kohaselt asub planeeringuala Tammiste piirkonnas linnalise asustusega Pärnu linna lähiümbruse kandis, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse mõjusfääris ning seetõttu on olulisel kohal pendelränne kodu ja töökoha/teenuste vahel. Maakonna planeeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkonda, mida läbib ühistransport 6-10 korda päevas. Toimepiirkonna keskuses Pärnu linnas pakutavate teenuste kättesaadavuse tagamiseks tuleb tagada hea ühistranspordiühendus ja kergliiklusteede võrgustik.

Maakonna planeeringus on välja toodud tingimused üldplaneeringutes linnalise asustusega alade arendamiseks. Üheks tingimuseks on tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide ja teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine.

2008. aastal koostatud sotsiaalse infrastruktuuri teemaplaneeringus on märgitud Tammiste kui Pärnu linna lähivööndis olev linna lähiümbruse kandi keskus. Kuigi maakonna planeeringus ei ole otseselt loetud Tammiste keskust kohalikuks ega lähikeskuseks (kuna planeeringu aluseks oleva 2011. aasta andmete tugineva uuringu põhjal on Tammiste Pärnu linnastu osa ega paku iseseisvalt täiendavaid teenuseid) on käesolevaks ajaks Tammiste keskus kujunemas kohalikuks keskuseks. Maakonna planeeringu kohaselt on kohalikus keskuses soovituslik pakkuda nii lasteaia, algkooli, põhikooli, seltsimaja, noortekeskuse, rahvamaja, haruraamatukogu jpm teenuseid.

Maakonnaplaneeringus on määratud roheline võrgustiku alad ning selle kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal.

Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on osa planeeringualast ühiskondliku hoone maa ja osa maatulundusmaa juhtfunktsiooniga maa. Planeeringualal olevat maatulundusmaad läbib tiheasustusala piir.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutud muuhulgas üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel uue ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas ning muuta maatulundusmaa ühiskondliku hoone juhtotstarbega maa-alaks. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused ühiskondliku hoone maa-alal:

- maa-ala juhtotstarve on ühiskondliku hoone maa;
- ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhinnangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
- ühiskondliku hoone maa-alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi;
- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist parima lahenduse saamiseks ka detailplaneeringu koostamise raames mh suurematele ühiskondlikele ehitistele (nt kool, lasteaed, spordikeskus jmt);
- parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimisel arvestada ka kergliiklejate vajadustega;
- tagada ühiskondliku hoone maale ka jalg- ja jalgrattatee juurdepääs;
- ühiskondliku hoone maa-alal peab kõrghaljastuse osatähtsus krundi pindalast olema vähemalt 20%. Hoonete ja maantee vahele on soovitatav rajada kahe- ja kolme- (põõsa- ja puurinne) kaitsehaljastus.

Tori valla arengukava aastateks 2018-2030 on seadnud eesmärgiks luua Tammistes Lasteaed-alkool, kogukonnakeskus sh valla haruraamatukogu. Seejuures on omaette eesmärgiks, et haridusasutuste võrgustik on optimaalne ja kaasaegne ning haridusasutused vastavad kõikidele tänapäeva nõuetele ja vajadustele

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Kellukese tee 3 ja osaliselt Kellukese tee 5 katastriüksustel maaparandussüsteem ALTKÜLA (tunnus 6112350010010002) ja selle hoiuala. (Planeeringu alal asub 500 mm

läbimõõduga дренаžikollektor, mille kaudu on eesvoolu juhitud ligikaudu 23 ha (sh 19,5 ha naaberkinnistute) maa kuivendusveed. Maaparandussüsteemi eesvoolu pikkus enne Pärnu jõkke suubumist on ~1700 m, osa sellest kattub Tammiste paisjärvega.);

- Kellukese tee 5 katastriüksusel alajaam (nimetus Kellukese:(Pärnu M), tunnus M199433569), elektrimaakaabelliinid (nimetus LK 1 (Kellukese tee 5), tunnus MKL199437836 ja nimetus RAUDTEE:MTK, tunnus KKL37129887) elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus LK Artna, tunnus M199437835);
- Kellukese tee 5 ja Kellukese T1 katastriüksustel elektrimaakaabelliin (nimetus RAUDTEE:SND, tunnus KKL3314164);
- Kellukese tee 5 katastriüksusel horisontaalne maasoojuskollektor.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Planeeringu aluseks võtta olemasolev nõuetekohane geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500
- Algkooli-kogukonnakeskuse hoonekompleksi rajamiseks korraldatakse arhitektuuri-konkurss pärast planeeringu eskiisi valmimist

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 kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ja vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks detailplaneeringuga kavandatut, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Tammiste küla, Kellukese tee 3, 5 ja T1 kinnistute detailplaneeringu osas.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

Planeeringu koostamisel ja planeeringu ülesannete lahendamisel tuleb lähtuda arhitektuurikonkursi tulemustest ja arvestada järgnevate seisukohtadega:

- määrata hoonestusala ja ehituslikud tingimused algkooli-kogukonnakeskuse ja vajaliku taristu (parkla, jalgrattaparkla, väljõusaali jmt) rajamiseks;
- lahendada planeeringuala liikluslahendus ja parkimine vastavalt kavandatava hoone funktsioonidele sh arvestada kergliiklusvahendite parkimise vajadusega;
- lahendada planeeringuala välisvalgustus;
- kavandatava hoone vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil, selleks küsida Sindi Vesi OÜ-lt tehnilised tingimused;
- lahendada sadevee kogumine ja käitlemine võimalusel maastikukujunduslike võtetega;
- kavandada piisava välise tulekustutusvee olemasolu (arvestada olemasolevaga, vajadusel kavandada juurde);
- elektrivarustusega liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused;
- sideühenduste tarbeks planeerida mikrotorustik lähima valguskaabliühenduseni;
- kavandatavate (ja olemasolevate) hoonete soojavarustus lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnainormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine;
- tagada maaparandussüsteemi ALTKÜLA nõuetekohane toimimine/ümberehitamine planeeringuala piires sh maaparandussüsteemi ümberehitamine planeeringualal ei tohi halvendada kogu maaparandussüsteemi toimimist;
- Põllumajandus- ja Toidumeti hinnangul tuleb maaparandusehitise planeeringu alast väljaspool asuva osa nõuetekohase toimimise tagamiseks maaparandussüsteem rekonstrueerida. Rekonstrueerimise vajadus peab olema kajastatud planeeringus ning rekonstrueerimine peab toimuma vastavalt maaparandusseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele. Maaparanduse projekteerimise käigus võib selguda, et rekonstrueerimist/hooldamist vajab ka süsteemi eesvool, mis asub väljaspool planeeringu ala;
- lahendada planeeringuala haljastus, sh arvestada, et kõrghaljastuse osatähtsus peab moodustama krundi pindalast vähemalt 20%. Lisaks arvestada Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Kellukese tee liiklusrõõru ja visuaalse häiringu vähendamise vajadust;
- detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paberandjal 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

Detailplaneering koostatakse koostöös asutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb:

- Päästeamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet
- Terviseamet
- Transpordiamet

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud:

- Rahandusministeerium
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ
- Piirnaabrid: katastriüksuste Susimetsa, Susivälja, Artna, Vana-Pikamaa, Raudsepa, Kummeli tn 24, Takja tn 19 ja 20, Saialille tn 19 ja 36, Kummeli tn 29, Nurmika tn 11, Päevalille tn 8 omanikud
- Tammiste lasteaia hoolekogu
- Tammiste-Veskimetsa külaselts
- Piirkonna seltsingud, kes soovivad olla kaasatud

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada detailplaneeringu menetlemise protsessi käigus.

AJAKAVA

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud (tehtud)
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine ja otsusest teatamine: (planeering algatatud Tori Vallavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 339, otsusest teavitatud)
- Planeeringu koostaja hankimine: üks kuu (eeldatavalt juunis 2021)
- Planeeringulahenduse koostamine sh arhitektuurikonkursi korraldamine: viis kuud (sh 1 kuu planeeringu esialgse eskiisi koostamine, 2 kuud arhitektuurikonkursi läbiviimine ja 2 kuud planeeringu eelnõu koostamine)
- Planeeringu eelnõu avalik väljapanek ja avalik arutelu: kaks kuud (eeldatavalt detsember 2021-jaanuar 2022)
- Planeeringu eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks ning Rahandusministeeriumile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks: kaks kuud

- Planeeringu vastuvõtmine, avalikust väljapanekust teatamine avalik väljapanek ja arutelu: kolm kuud
- Planeeringu esitamine Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks: kaks kuud
- Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu (eeldatavalt september 2022)

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 täpsustatakse lähteseisukohti protsessi käigus.

Koostas:

Sigrit Kasemets

üldplaneeringu spetsialist

märts 2021 (ettepanekute alusel täiendatud 3. mai 2021)