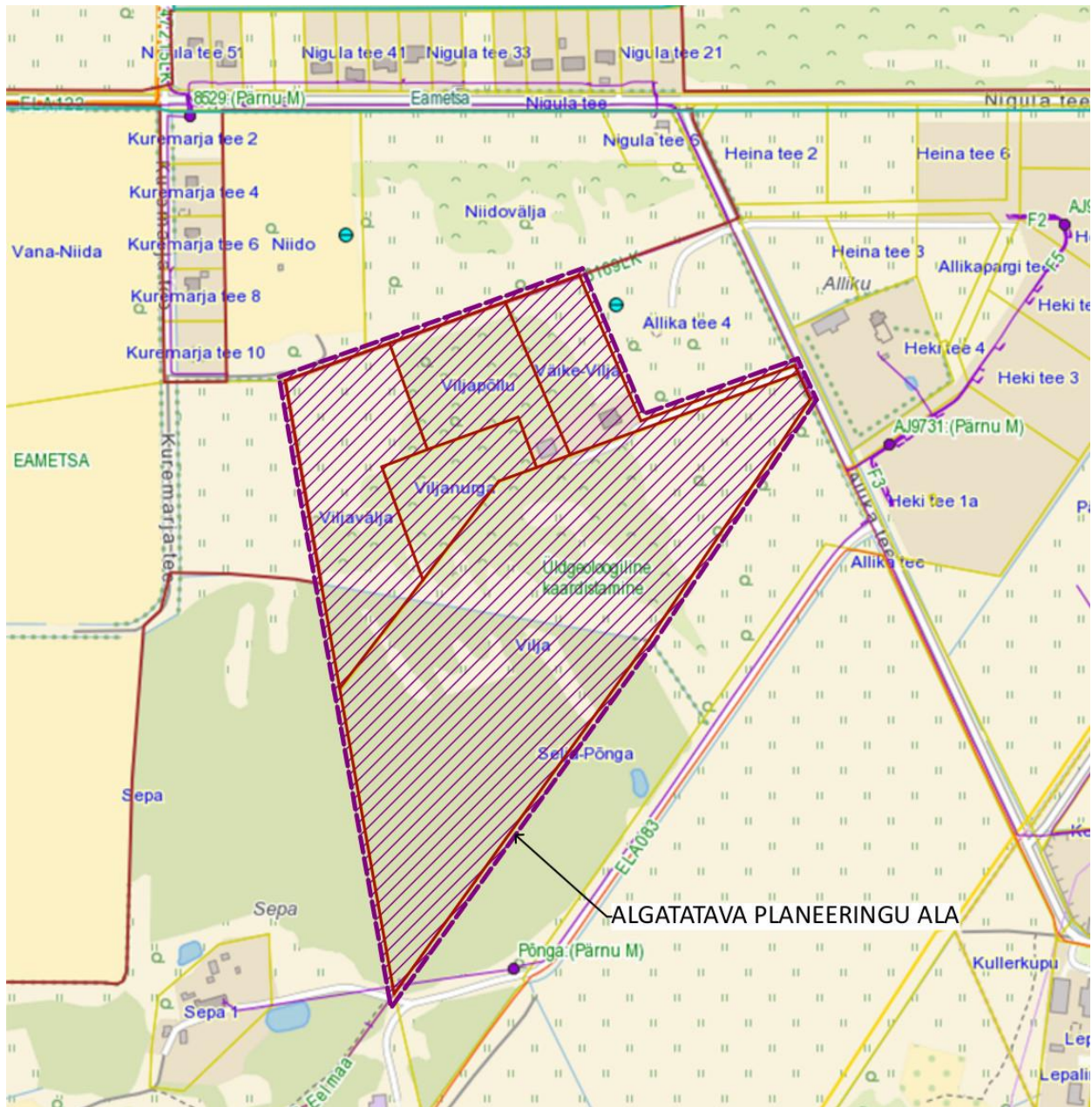


LÄHTESEISUKOHAD

Eametsa külas Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pärnu maakonnas, Tori vallas, Eametsa külas Väike-Vilja, Viljapõllu, Viljavälja ja Viljanurga kinnistutele elamukruntide moodustamine. Samuti antakse lahendus liikluse korraldamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks. Kinnistutele juurdepääsuks on planeeritud rajada Vilja kinnistule juurdepääsutee. Vilja kinnistu ala lõunaosas jääb loodusliku maa ning puhke- ja spordirajatiste maa sihtotstarbega. Planeeringuala kogupindalaks on ligikaudu 14,28 hektarit, millest 5,5 ha jagatakse 22 elamukrundiks, rajatakse ligipääsutee ja ülejäänud maa (Vilja kinnistul) jääb maatulundusmaaks. Kavandatavate elamukruntide suuruseks on 2000-7000 m².

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Kinnistud, mida detailplaneeringuga hõlmatakse on järgnevad:

- Väike-Vilja (80901:001:0140), kinnistu pindala on 11 618 m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa;
- Viljapõllu (80901:001:0635), pindala 12 863 m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa
- Viljavälja (80901:001:0636), pindala 2,29 ha, sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa
- Viljanurga (80901:001:0637), pindala 9017 m², sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa
- Vilja (80901:001:0139), pindala 8,93 ha, sihtotstarbeks maatulundusmaa 100%. Kinnistule planeeritakse juurdepääsutee, kinnistu lõunaosa jääb looduslikuks maaks ning puhke- ja spordimaaks.

Väike-Vilja ja Viljapõllu kinnistud piirnevad põhjast Niidovälja kinnistuga (73001:001:1379, maatulundusmaa 100%). Viljavälja ning Vilja kinnistud piirnevad põhjast Niido (73001:001:0962, maatulundusmaa 100%) ja läänest Sepa (73001:001:0230, maatulundusmaa 100%) kinnistutega. Alast kagusse jääb Selja-Põnga kinnistu (73001:003:0018, maatulundusmaa 100%) ja kirdenurka Allika tee 4 (73001:001:1299, elamumaa 100%). Juurdepääs on Allika teelt, mis ühendab planeeringuala Sauga alevikuga. Planeeringuala asub osaliselt (Vilja kinnistu täielikult ning Viljapõllu ja Väike-Vilja kinnistud osaliselt) Pärnu lennuvälja kaitsevööndis. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 35² sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

Planeeringualast loodes ja põhjas asuvad hoonestatud elamukrundid (Kuremarja ja Nigula tee servas). Planeeringualast kirdes on hoonestamata tootmismaad. Sauga alevik asub planeeringualast ca 600 m kaugusel kagus, Pärnu linn ca 4 km kaugusel lõunas.

Sauga alevikus asub lasteaed, pood, tankla, mööblitööstus, raamatukogu ja kultuurikeskus. Alevikust põhjapoole jäävad põllumaad, mis on tulevikus planeeritud elamu- ja ärimaaks. Sauga alevikust lõuna poole jääb individuaalelamute (Vingiküla) piirkond, kus paiknevad valdavalt ühepereelamud. Maanteest ida poole jäävas Sauga aleviku osas asub vallavalitsuse Sauga teenuskeskus, Hirvela elamuarenduspiirkond, mõned madalad korruselamud, katlamaja ning tootmishooned. Sauga teenuskeskusest lõunas asuv Hirvela elamuarenduspiirkond on veel täielikult välja ehitamata, sinna on planeeritud rajada 32 kortermaja, milles on kokku 600 korterit. Eametsa külast loodes teisel pool Sauga jõge Nurme külas asub Sauga põhikool.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Ala on osaliselt looduslik rohumaad, osaliselt kaetud põõsastikuga. Väike-Vilja, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistutele on välja antud projekteerimistingimused ja ehitusload elamute ehitamiseks.

Viljapõllu ja Väike-Vilja kinnistutel on ehitustegevust alustatud.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt ei ole alale kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunte. Alal säilib olemasolev maakasutus. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku koridori, ega väärtuslikule maastikule.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku 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, kompaktselt 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, veeäärsed 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.

Detailplaneeringuga kavandatav on Sauga valla üldplaneeringut (2016) muutev. Samas nähtub eelnevast, et paikkonna tänaseid arengueelduseid oli toona võimatu sellisel kujul ette näha ning selles mängivad rolli nii haldusreformi järelmid, kui ka piirkonna infrastruktuuriga seonduv. Allika tee äärde kavandatakse kergliiklustee rajamist, samuti ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside rajamist, et tagada piirkonna veevärgi varustuskindlus ning vee kvaliteet ja asendada piirkonna lokaalsed reoveepuhastid reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise võimalusega. Lisaks tagatakse veetrassi baasil piirkonna tuletõrjevee varustus.

Eelisarendatakse olemasoleva asustuse, transporditaristu, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid (keskendudes siinkohal elamutele), mida toetab ka maakonnaplaneering (2018). Arendustegevust toetab ka piirkonna varustus infrastruktuuriga, sh sellega seonduvate perspektiivsete ühisvõrkude pidev areng. Planeeritav elamuala asub linnalise elukeskkonna läheduses, võimaldades mitmekülgselt funktsioonide arengueeldusi. Tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus (ühistranspordipeatused, lasteaed, Coop kauplus, noortekeskus/kogukonnakeskus). Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Lennuvälja kaitsevööndis ja selle lähiümbruses tuleb arvestada lennundusseaduse § 35² sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

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, jäätmeteke, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja

vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, (reg nr 10705517).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Väike-Vilja, Viljapõllu, Viljavälja ja Viljanurga katastriüksuste jagamisel tekkinud kruntidele ehitusõigus elamute ja abihoonetee ehitamiseks.
- Planeerida avalik ala kavandatud elamu kinnistutest vabale alale.
- Planeeringuala jääb osaliselt Pärnu lennuvälja kaitsevööndisse. Kaitsevööndis kehtivad lennundusseaduse § 35² sätestatud piirangud. Kaitsevööndisse uute elurajoonide ja ühiskasutusega hoonete (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned) planeerimine on lennundusseaduse § 35² lg 3 p 13 kohaselt keelatud, põhjuseks müra ja keskmisest suurem lennuõnnetuse toimumise tõenäosus. Palume kaitsevööndiga arvestada planeeringuala kruntimisel ja hoonestusalade määramisel, hoonestusalasid uute elamute ehitamiseks lennuvälja kaitsevööndisse mitte kavandada.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub osaliselt lennuvälja kaitsevööndis, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest lennuliiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja lennuvälja kaitsevöönd.
- Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi lennuvälja kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Uued elamukrundid ei tohi saada takistuseks lennujaama toimimisele ja arendamisele (kaaluda vastava eksperthinnangu lisamist).
- Planeerimisel arvestada Allika tee äärde kavandatava kergliiklusteega.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada juba väljaehitatud elamute ehitusmahtude ja ehituslaadiga.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada perspektiivselt laieneva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkuvalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Allika tee kaudu, mitte planeerida tupiktänavat. Planeerida täiendav tänavakoridor Niidovälja kinnistu suunas.
- Teemaa laius vastavalt üldplaneeringule (12m).
- 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
- Transpordiamet
- Terviseamet

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