

LÄHTESEISUKOHAD

Tori vallas, Eametsa külas Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on jagada katastriüksus Tulika tee 1 ning katastriüksus Tulika tee 12 elamumaa kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ja lahendada vajalik taristu. Katastriüksus Meelespea tee 2 liita Tulika tee 1 moodustatavate kruntidega, jagades seda proportsionaalselt uute, piirnevate kruntide vahel. Lisaks moodustada krundid tuletõrje veevõtukohta ja kvartalisesele tee tarbeks. Kruntimine täpsustatakse detailplaneeringuga. Lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust on minimaalne elamukrundi suurus 1200m².

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Detailplaneeringu alasse jäävad katastriüksused: Tulika tee 1 - 36268 m² (100% ärimaa), Tulika tee 12 - 2679 m² (100% ärimaa), Meelespea tee 2 - 894 m² (100% ärimaa).

Planeeritava maa-ala katastritunnused on: Tulika tee 1 (73001:001:1533), Tulika tee 12 (73001:001:1086) ning Meelespea tee 2 (73001:001:1128).

Katastriüksused asuvad Nigula tee, katastriüksuste Melluka-Mihkli, Tulika tee 2,4,6,8,10; Melluka; Tulika tee 14, 1a; Mailase tee 2 ja Meelespea tee vahelisel alal. Lähedusse jääb Pärnu lennujaam.

Juurdepääs planeeringualale on Nigula teelt, Tulika teelt ja Meelespea teelt.

Naabruses on elamualad. Mööda Nigula teed on bussiliiklus.

Planeeringuala asub Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndis ning Eametsa linnaku piiranguvööndis.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistud on hoonestamata. Detailplaneeringu alal on piirkonnas vähesel määral kõrghaljastust.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Algatatava detailplaneeringu alal kehtib Emely kinnistu detailplaneering. Koostaja on AB Büroo OÜ, Pärnu 2006. Kehtiva detailplaneeringu järgi on alale ette nähtud rajada veepark. Katastriüksuste sihtotstarve on ärimaa. Arvestades planeeritava ala paiknemist ja juurdepääsuteid, ei ole ärimaa sihtotstarve antud asukohas otstarbekas.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud äri- ja teenidusettevõtte maa-alaks (Ä), mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala.

Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistutele elamupiirkonna kavandamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

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) naaberkiinnistutel ja Sauga alevikus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms) Sauga alevikus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu lähikonnas.

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 keskkonnamõõdukke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Detailplaneeringu aluseks on vaja koostada 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 eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, 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 on OÜ Linnak, (reg nr 12913059).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Kokkuvõtvalt märgitakse, et piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, kuid piirkonna elukvaliteeti vähendab lennujaama poolt põhjustatud korduv kõrgem müratase. Tegemist on müraga, mis levib laial maa-alal ning mida ei ole võimalik väliskeskkonnas tavameetmetega tõkestada. Mürataset on ehituslike vahenditega võimalik reguleerida siseruumides.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata planeeringuga moodustavatele kruntidele ehitusõigus elamute ja abihoonetee ehitamiseks.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb ette näha ühtne arhitektuurikeel, planeeringu alal, hoonete projekteerimisel tuleb arvestada varasemalt püstitatud hoonete arhitektuuri.
- 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 Tulika tee ja Nigula tee ning Meelespea tee kaudu, planeerida alalt läbisõit, mitte tupiktänavat. Planeeringuala sisene tee näha ette segaliiklusega alaks.
- Teemaa laius näha ette vastavalt üldplaneeringule.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt standardile Linnatänavad EVS 843:2016.
- Planeeringu alal näha ette lähipuhkeala.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Näidata planeeringus olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsetsoonid ning lisada teave, et kuni puurkaevude sulgemiseni peab arvestama antud sanitaarkaitsetsoonidega, kus muuhulgas on keelatud ka ehitamine.
- 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 „Veevõtukoha 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: kaks eksemplari paberikandjal ja üks eksemplar digitaalselt.
- Haldusleping sõlmida enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Kaitseministeerium
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

KAASAMINE

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

- 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:
Leles Luhse
planeerimisspetsialist