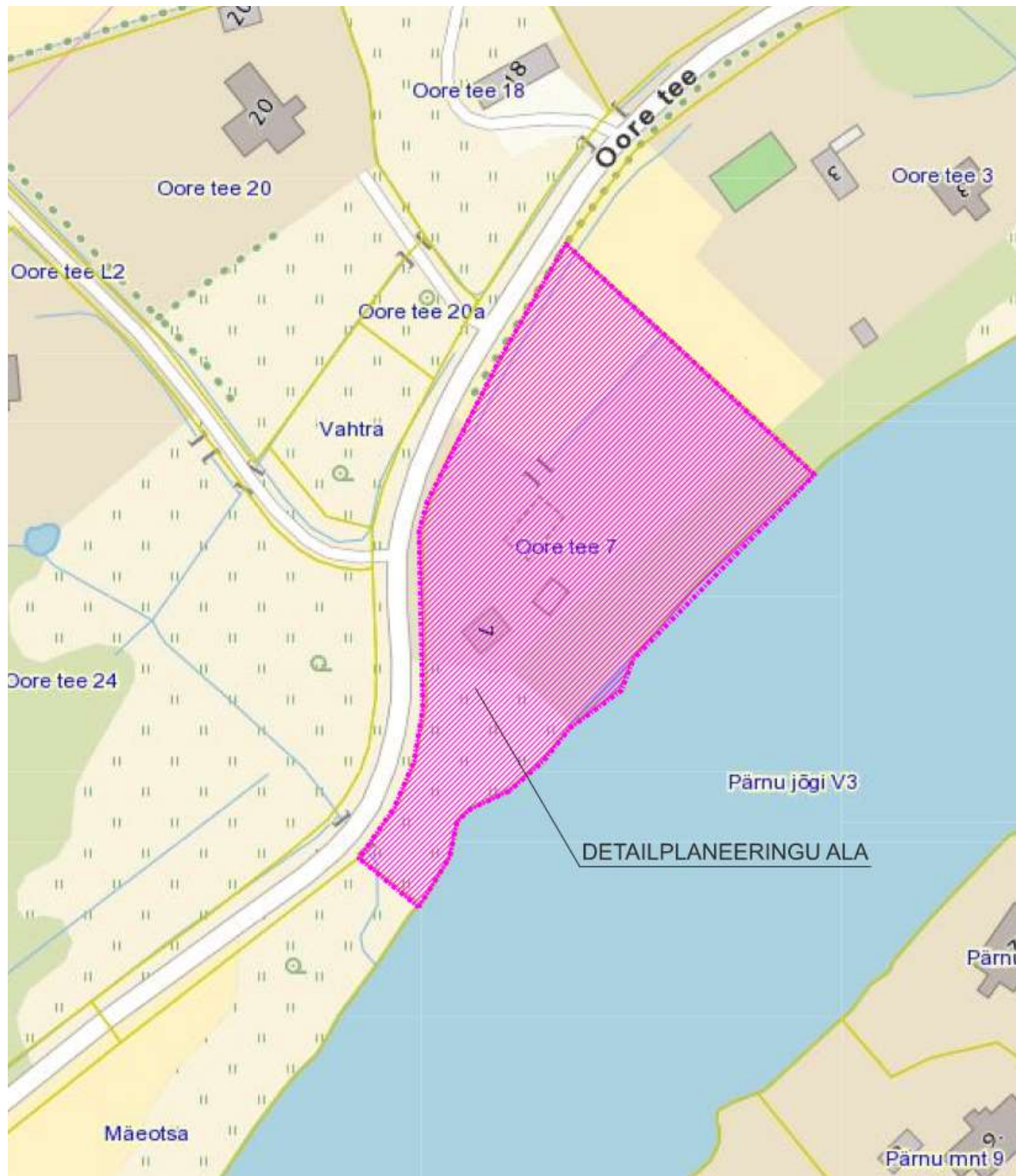


## LÄHTESEISUKOHAD

Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärk on Oore tee 7 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine üksikelamule ja seda teenindavatele abihoonetele, tehnovõrkude, haljastuse ja juurdepääsu lahendamine. Olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on planeeritud muuta üksikelamumaaks. Ehituskeeluvööndisse jääv osa kavandatavast hoonestusalast paikneb asukohas, mis on juba varasemalt olnud hoonestatud vähemalt 100 aastat. Elamu rajatakse olemasoleva vundamendi peale. Planeeringuga nähakse ette ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: Ruumi Grupp OÜ.

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

## OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringualal asub Oore tee 7 kü, tunnus 80801:002:0780.

Planeeringuala suurus on ca 7335 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu ala asub Pärnu jõe ääres, Oore tee ning jõe vahelisel alal.

Põhja-kirde suunast külgnab planeeringuala hoonestatud elamumaaga Oore tee 3 (80801:002:0768), edela suunast on planeeringuala naabriks hoonestamata maatulundusmaa Mäeotsa (80801:002:0701).

Planeeringu alal asuvad :

- 1-korruseline 64 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga üksikelamu (koodiga 103023118), mille esmane kasutuselevõtu aasta on 1928. Käesoleval hetkel on hoone hävinenud/vare.
- kavandatav eramu (kood 120187285). Käesoleval hetkel on valminud ainult vundament, millele anti ehitusluba 1992. aastal. Nüüdseks on ehitusprojekt ja ehitusluba aegunud.

Lisaks on planeeringualal kelder ja kasvuhoone, aiamaad, viljapuud- ja põõsad, rohkelt kõrghaljastust.

Planeeritaval katastriüksusel on jõega kaasnevad veekaitsele võõndid (kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m veepiirist). Tehnovõrkudest ulatub kinnistule elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus AMKA.3x50+70, vid 165218540), millega kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge (vt skeem 4). Kinnistul on olemas elektriga liitumine.

## LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve valdavalt „eraõu hoonestusega“, kusjuures nimetatud otstarbega osa on määratud ka perspektiivse tiheasustusalala piiridesse. Jõe äärest ca 25 m ulatusega ala ja kinnistu edelanurk jäävad perspektiivse tiheasustusalala piiridest välja ja on määratud rohekoridoriks. Kogu kinnistu, nagu ka kogu Tori

alevik paikneb väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringus on märgitud, et tulenevalt võimalikust maalihkeohust Pärnu jõe alamjooksul ei ole hoonete rajamisel lubatud kalda ehituskeeluvööndi (Looduskaitseaduse kohaselt on see Pärnu jõel 50 m) vähendamine. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.

Vastavalt tööle „Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine“ IPT Projektijuhtimine OÜ Töö nr 21-09-1707, Tallinn, 2022, on Oore tee 7 Tori alevik katastriüksusega külgnev Pärnu jõe kaldaosa maalihkeohutu lõik.

Planeeringuga nähakse ette ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringu lahend on üldplaneeringut muutev.

**Pärnu maakonna planeering** näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

1) Energiavajaduse optimeerimiseks ja liikumise lihtsustamiseks on väga oluline siduda tootmis-, äri- ja teenindustevõtted ning uusasustus olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega (p 4. Tehniline taristu lk 66).

2) Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)

3) Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks: (p 2.5.1. Linnalised asustusega alad lk 38):

- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjuna seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;

Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED**

### **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 võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: Ruumi Grupp OÜ.

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

### **EELHINNANGU KOKKUVÕTE**

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Planeeritav ala on käesoleval hetkel maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu, mis ka kehtivas üldplaneeringus on määratud tähistusega „eraõu hoonestusega“. Planeeritava ala kavandamine elamukrundiks ja uuesti hoonestamine ei avalda piirkonnale oluliselt negatiivsemat mõju kui senine tegevus on ajalooliselt avaldanud.

1. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele, põhjavee kvaliteedile ja veerežiimile. Arvestades asjaolu, et maa-ala on pikalt olnud hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud ning hoonestusala kavandatakse ajaloolise talusüdame asukoha peale, on ka maalihke oht ebatõenäoline. Puudub eeldatavasti piiriülene mõju;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel esialgse algatamiseelse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;

3. Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga, mis on ümbritsetud elamumaa, maatulundusmaa, transpordimaa ja Pärnu jõega;

4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra taseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;

5. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub;

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas Tori alevikus Oore tee 7 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

## **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Määrata Oore tee 7 Tori alevik katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate elamute ehitusmahtude ja ehituslaadiga.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt.  
Arvestades Pärnu jõe vahetut lähedust on soovitatav reovee kanalisatsioon lahendada biopuhasti baasil.  
Arvestada kõiki vajalikke, seadusest tulenevaid, kujasid ja sanitaarkaitsetsoone.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Oore tee kaudu.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 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.
- Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
- Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala.
- Planeeringuga lahendada avalik juurdepääs Pärnu jõe kallasrajale. Lähtudes väljakujunenud situatsioonist - planeeringualal paikneb oluline avalik ujumiskoht, näha planeeringu lahendusega ette antud ujumiskoha säilimine kui avalikult kasutatav puhkeala.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- 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 kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Komplekteerida detailplaneeringu eskiislahendus ja eelnõu paberkandjal ühes eksemplaris avalikustamise läbiviimiseks.
- 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
- Keskkonnaamet

## **KAASAMINE**

- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- Tori alevik Oore tee 7 omanik
- Naaberkinnistute omanikud: Tori alevik Oore tee 3, Oore tee 18, Oore tee 20a, Vahtra, Oore tee 14, Mäeotsa, Oore tee 24.

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 vajalikkuse ja lähteseisukohtade kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: teostatud
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine ja lähteseisukohtade kohta arvamuse küsimine: teostatud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): neli kuud.
- Planeeringu eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu: vastavalt vajadusele
- Planeeringu eelnõu täiendamine vastavalt eskiislahenduse avalikustamise tulemustele: kolme nädala jooksul pärast eskiislahenduse avalikku arutelu.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu täiendamine vastavalt kooskõlastustele ja arvamuste avaldamisele tulemustele: üks kuu
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avalikul arutelu tulemustele: kolm nädalat peale avalikku arutelu
- Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, vajadusel vaiete lahendamine: kaks kuud
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- 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.

Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

Leles Luhse

planeerimisspetsialist