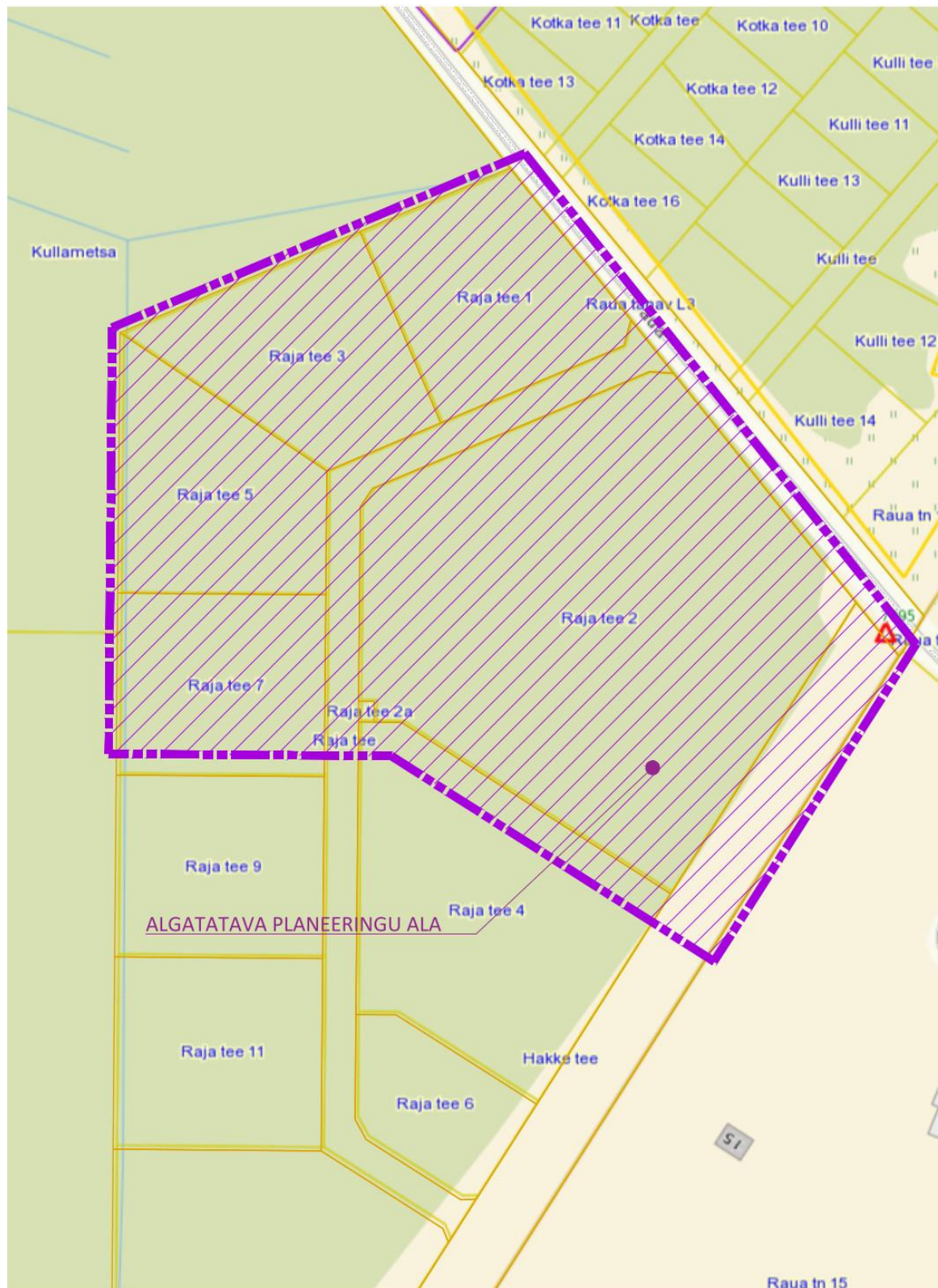


LÄHTESEISUKOHAD

Eametsa külas Raja tee 1, 2, 2a, 3, 5, 7, Raja tee ja Hakke tee kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärk on ühepere- ja kahepereelamute rajooni planeerimine. Maa on planeeritud jagada ca 1200 m² suurusteks elumumaa kruntideks ja neid teenindavateks transpordimaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Selgitatakse välja tehnilised ja keskkonnaalased võimalused ala väljaarendamisel Loode-Pärnu tootmisala kõrvale. Planeeringuala suurus on ca 5,9 ha.

Algselt oli kavas kogu Raja tänava kinnistud planeeringualasse kaasata ja ala üle planeerida ning selliselt on ka koostatud KSH eelhindang ja läbi viidud kaasamise menetlus. Kuid hiljem selgus, et kogu ala üle planeerida pole otstarbekas ja ettepanek oli planeering algatada väiksemas mahus. Kuna KSH hindamise algatamise või algatamata jätmise menetlus on läbi viidud ja seisukohad on KSH hindamine jätta algatamata, saab olla kindel, et ka väiksemas mahus protsessi läbiviimine annab sama tulemuse.

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala kõrvale põhja ja kirde suunda jääb kompaktse asustusega ala. Vahetult planeeringuala vastas üle Raua tänava jääval alal on kehtestatud Pargiraja detailplaneering, mille alusel on ala elamukruntideks jagatud, aga hooned ei ole käesoleval hetkel välja ehitatud. Hoonestus on kompaktsem ja korrapäraselt välja ehitatud kirde suunas Pärnu linna territooriumil, ca 200 m kaugusel planeeringualast. Sealseks hoonestuseks on madalad kuni 2-korruselised üksikelamud, mille katusekalded varieeruvad 0-50°. Välisviimistluseks on puit, tellis krohv või erinevad kombinatsioonid. Leidub nii vanemaid kui modernsema funktsionaalses stiilis arhitektuuriga hooned, piirdeaedadena kasutatakse valdavalt puitaedu või vörkaedu.

Planeeringualast ida suunda jääb Loode-Pärnu tööstusala, kus on kehtestatud ka Loode-Pärnu tööstusala detailplaneering, mille eesmärk on ala kavandamine peamiselt tööstus- ja äripiirkonnaks ja soodsa keskkonna kujundamine investeringuteks vastavalt säästliku ja jätkusuutliku arengu printsiipidele. Planeeringuala suurus on ca 250 ha, millest käesolevas detailplaneeringus on oluline arvestada peamiselt ala vahetusse lähedusse jäävat osa, ehk osa, millel on käesoleva detailplaneeringu alale otsene mõju. Nimetatud osasse on ette nähtud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega 92107 m² suurune krunt. Krundile on lubatud ehitada kuni 17 hoonet kõrgusega kuni 14 m. Hoonestusalad on jagatud eraldi osadesse, kõik hoonestusalad on kinnistu piirist vähemalt 10 m kaugusel.

Planeeringualast lääne suunda jäävad maatulundusmaad ja metsamassiivid, mis aitavad piirkonda muuta looduslikumaks.

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek, perearstid ning huvihariduse ja vabaaja veetmise võimalused on olemas Sauga alevikus ja Pärnu linnas. Pärnu linna piir jääb vahetult planeeritava ala äärde, aga kesklinn, kus paikneb enamik teenuseid ja sotsiaalobjekte, jääb umbes 2 km kaugusele lõuna suunda. Lähim bussipeatus Lõo asetseb planeeringualast umbes 730 m kaugusel kirde suunas Tallinna maantee T13 ja Lõo tänava ristmikul.

Raja tee 2 katastriüksus on eraomandis, ülejäänud katastriüksused munitsipaalomandis. Raja tee 2 kinnistu on kõlvikuliselt metsamaa, aga mets on täielikult raadatud. Ülejäänud kinnistud on valdavalt kaetud metsaga, välja arvatud Hakke tee kinnistu, millel on ca 5 m laiune pinnastee, millele ulatuvad suures osas Raua tn 15 laoplatid ning esineb ka ehitusprahti. Puuliikidest moodustavad enamuse kask ja lepp. Naaberkiinnistu tootmisala/laoplatide ala on täielikult eraldatud metallist piirdeaedadega.

Planeeringuala kuivenduse tagavad kraavid, mis algavad planeeritava ala keskpaigast ja suubuvad lääne suunda jäävasse kraavi, vesi liigub sealt edasi lääne suunas kuni jõuab Sauga jõkke. Planeeritaval alal kraavide muutmine ei löika läbi ümbritsevate kinnistute kraavide toimimist.

Planeeritava maa-ala reljeef on suhteliselt tasane, kerge langusega lõuna suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 7,87-10,29 m.

Planeeringuala jääb täies ulatuses Eametsa linnaku piiranguvööndisse. Hakke tee kinnistule jääb üks geodeetiline märk, muud rajatised, ehitised, hooned või tehnovõrgud puuduvad. Planeeringualal ega vahetus läheduses pole Maa-ameti looduskaitse kaardi andmetel tuvastatud ühtegi kaitsealust objekti ega kaitsealuse liigi püsielupaika.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Sauga valla üldplaneeringu järgne juhtotstarve on planeeritaval ala tootmise ning äri – ja teenindusettevõtte maa-ala. Planeeringu lahend muudab üldplaneeringu põhilahendust (üldplaneeringujärgse maakasutuse ulatuslik muutmine) ja muudab kehtetuks alal varem kehtestatud „Raja kinnistu detailplaneeringu“, mille eesmärk on äri- ja tootmismaa kavandamine.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub planeeringuala linnalise asustusala vahetus läheduses, samuti Suur-Pärnu alal, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks. 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, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Planeeringualal kehtib hetkel Raja kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on ala jagada äri -ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning lahendada nende liikluskorraldus, tehnovarustus ja haljastus. Raadamisele on määratud kogu hoonestusalade ning tee katastrite alla jääv mets. Hoonete max kõrguseks on määratud 14 m ja ehitisealune pind varieerub krunditi aga on keskmiselt ca 50% krundi pinnast, arhitektuurseid tingimusi hoonetele pole määratud. Alal uue detailplaneeringu kehtestamine muudab antud planeeringu kehtetuks.

Kuivõrd planeeritav ala piirneb nii maatulundusmaade, tootmismaa kui elamumaadega, sobib antud piirkonda tootmis- ja ärirajooni asemel ka elamurajoon. Hetkel kehtib planeeringualal Raja kinnistu detailplaneering, millega jagati kinnistu tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui 10 aastat, aga kruntide ostmise ja väljaarendamise vastu huvi pole tuntud. Sellest võib järeldada, et antud asukohas puudub vajadus täiendavate tootmismaa ja ärimaa järele, kuivõrd Loode-Pärnu tööstusrajoonis on olemas piisavalt sama sihtotstarbega maad. Lisaks on kehtiva detailplaneeringu järgi tootmisalade juurdepääsud osaliselt planeeritud läbi olemasolevate või varemplaneeritud elamualade, mis võib tekitada konfliktse olukorra.

Kehtivat Raja kinnistu detailplaneeringut pole ellu viima asutud, seega ei ole tehtud üleliigseid rahalisi kulutusi ega investeeringuid. Planeeringuala jaotub osaliselt eraomandisse ja osaliselt

munitsipaalomandisse, uue detailplaneeringu koostamisest on huvitatud mõlemad osapooled. Arvestades planeeringuala lähedust Pärnu kesklinnale, on ala väljaarendamine olemasoleva elamurajooni jätkuna otstarbekas. Inimestele luuakse uued elukohad ja võimalus asuda elama väikeelamutesse, mis paiknevad lähedal olulisele taristule ja töökohtadele. Samas on uued elanikud kasulikud nii omavalitsuse arengule kui piirneva omavalitsuse arengule, kuivõrd piirkonda tulevad juurde uued töötajad ning seega maksumaksjad, samuti toetavad uued elanikud kohalikku ettevõtlust ja loovad eelduse uute ettevõtete tekkimisele.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega, mille kohaselt tuleb eelistada uute arendustegevuste koondamist olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Arvestatakse ka Sauga valla üldplaneeringust tulenevaid nõudeid elamurajoonide arendamisele. Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

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.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: OÜ Ruumi Grupp (reg nr 12042771).

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 vastavalt kehtivale detailplaneeringule jagatud tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnistuteks ning neid teenindavateks transpordimaa kruntideks. Planeeritava ala kavandamine elamurajooniks ei avalda piirkonnale oluliselt negatiivsemat mõju kui selle välja arendamine hetkel kehtiva detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu koostamisel säilitada võimalikult palju looduslikkust ning ala peamist väärtust ehk kõrghaljastust. Kavandada puhvertsoonid väljastpoolt planeeringulasse tulenevate häiringute leevendamiseks. Planeeringualasisese teedevõrgustiku planeerimisel minimeerida ummikute tekkimise võimalused. Liiklusohutuse tagamiseks näha ette teede standardikohased laiused ja pöörderaadiused, ristumistel olemasoleva teega tagada nähtavus ning jalakäijatele näha ette kergliiklusteed. Detailplaneeringuga näha ette keskkonnakaitselised meetmed.

Planeeringu lahendus ei tohi olla takistuseks varem kehtestatud detailplaneeringute elluviimisel, seega näha ette meetmed nii lennujaama kui tootmismaaga seotud häiringute leevendamiseks koostatavast detailplaneeringust huvitatud isikute poolt.

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. 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 elamumaade, tootmismaade, transpordimaade ja maatulundusmaadega;

4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme 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 Eametsa külas Raja tee ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Raja tee 1, 2, 2a, 3, 5, 7, Raja tee ja Hakke tee katastriüksuste jagamisel tekkinud kruntidele ehitusõigus elamute ja abihoonetee ehitamiseks.
- Planeerida avalik ala kavandatud elamumaa kinnistutest vabale alale.
- 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 teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Pärnu linnas asuva Raua tn kaudu.
- 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.

- Sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses (veeseadus(VeeS)§ 129 lg 1 ja 3).
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Säilitada võimalikult palju looduslikkust ning ala peamist väärtust ehk kõrghaljastust ja kavandada puhvertsoonid väljastpoolt planeeringualasse tulenevate häiringute leevendamiseks.
- Kõrghaljastusega puhvertsooni laius min 30 m sh kvartalisene teemaa.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- 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 paber kandjal ja digitaalselt.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Kaitseministeerium
- Pärnu Linnavalitsus
- Terviseamet
- Transpordiamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud, sh üle Raua tänava asuvate 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 ja lähteseisukohtade kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- 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