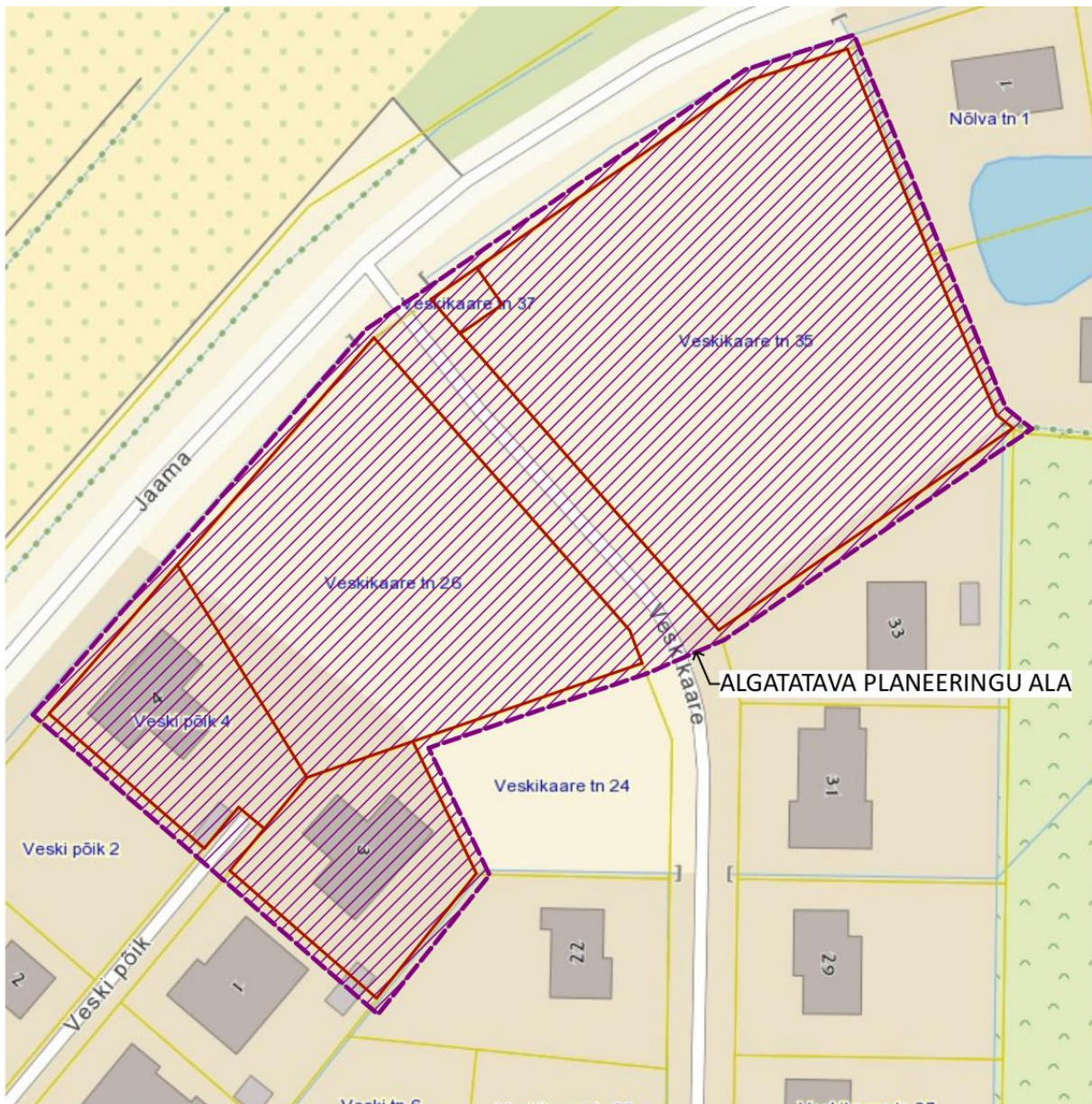


LÄHTESEISUKOHAD

Tammiste külas asuvate Veskikaare tn 26 ja 35 ning Veski põik 3 ja 4 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Tammiste külas asuvate üldkasutatava maa sihtotstarbega Veskikaare tee 26 ja 35 katastriüksuste maa sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks, kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine. Veskikaare tee 26 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3330206, katastritunnus 73001:008:1379) kavandatakse jagada neljaks: kaheks ca 1000 m² suuruseks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Veskikaare tee 35 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3330706, katastritunnus 73001:008:1384) kavandatakse jagada viieks: kolmeks ca 1000 m² suuruseks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Planeeringualasse on haaratud ka Veski põik 4 ja Veski põik 3 kinnistud Veski põigu läbimurde kavandamiseks Veskikaare tänavani.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav ala asub Tammiste külas, lõunast piirneb planeeringuala Veski ja Veskikaare tn elamupiirkonna ning idast Nõlva põik elamupiirkonnaga. Antud elamupiirkondade taga asub metsaga kaetud maatulundusmaa, mis on Sauga üldplaneeringuga määratud puhkemetsaks. Põhjast piirneb ala Jaama tänavaga, mis jääb juba Pärnu linna haldusterritooriumile. Üle Jaama tänava asuvad vanad aiamaad, millest osad jäävad sihtotstarbete maale ning osad reformimata riigimaale. Olemasolev laiarööpeline raudtee jääb ca 100 m planeeritavast alast põhja ning ehitatav Raul Baltic ca 400 m loode suunas. Ca 300 m planeeritavast alas itta jääb Pärnu kaubajaam (Jaama tn 4, Pärnu linn, 100% tootmismaa). Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Veskikaare tänavalt.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneeringuga kavandati Veskikaare tn 26 katastriüksusele puurkaev ning Veskikaare tn 35 katastriüksusele reoveepuhasti, mis praeguseks on likvideeritud, kuna piirkond liitus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Veskikaare tn 26 katastriüksuse lõunaossa on rajatud piirkonda teenindav mänguväljak. Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistud on hoonestatud.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, peamiselt rohtkattega. Alal esineb leetjas gleimuld. Ala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Lähim registrisse kantud puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0014363 asub ca 570 m kaugusel kirdes. Antud puurkaevu sanitaarkaitseala planeeringualale ei ulatu.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Planeeritavas piirkonnas kehtib Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 84. Detailplaneeringuga oli Veskikaare tn 26 katastriüksusele kavandatud piirkonda teenindav puurkaev ning Veskikaare tn 35 katastriüksusele piirkonda teenindav reoveepuhasti. Kruntide suurused tuletati tehnoarajatiste kaitsevööndite ulatusest. Kavandatu realiseeriti, kuid 2019. aastal likvideeriti nii puurkaev kui reoveepuhasti, kuna piirkond ühendati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. 2018 aastal ehitati Veskikaare tn 26 katastriüksuse lõunaossa piirkonda teenindav mänguväljak.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist rohealaga, millele on lubatud puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine (nt mänguväljak, spordirajatised vmt).

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse kehtivat üldplaneeringut, kuna üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muudetakse osaliselt elamumaaks. Olemasolevas mahus (ca 1 ha) üldmaa säilitamine piirkonnas ei ole otstarbekas ning peale piirkonda teenindanud tehnoarajatiste likvideerimist peab Tori vald otstarbekaks maakasutuse ümberhindamist ning

maa kasutuselevõttu elamumaana ning piirkonda teenindava väljaehitatud ja heakorrastatud rekreatsioonialana.

Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega, kompaktse asustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna. Planeeritud elamumaa krundid on sarnase suurusega võrreldes olemasolevatega ning neile kavandatakse sarnaseid hoonemahtusid, nagu on olemasolevatel hoonetel antud piirkonnas

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt asuvad Veskikaare 26 ja 35 katastriüksused Suur-Pärnu alal, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris. Maakonnaplaneeringus on määratud roheline võrgustiku alad ning selle kohaselt ei asu Veskikaare tn 26 ja 35 katastriüksused rohevõrgustiku alal. Eeltoodust lähtuvalt ei ole kavandatav tegevus vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringuga.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

- 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.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ega 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, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Tammiste külas asuvate Veskikaare tn 26 ja 35 ning Veski põik 3 ja 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu osas.

Tori Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Veskikaare tee 26 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3330206, katastritunnus 73001:008:1379) kavandatakse jagada neljaks: kaheks ca 1000 m² suuruseks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Veskikaare tee 35 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3330706, katastritunnus 73001:008:1384) kavandatakse jagada viieks: kolmeks ca 1000 m² suuruseks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
- Planeeringualasse haaratakse ka Veski põik 4 ja Veski põik 3 kinnistud Veski põigu läbimurde kavandamiseks Veskikaare tänavani.
- Teemaa laius vastavalt üldplaneeringule.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Hoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga.
- Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakujalt tehnilised tingimused.
- 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.
- Elamumaa kruntide soojavarustus lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.
- 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 ühes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar digitaalselt.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid
- Puudutatud isikud
- Elektrilevi OÜ
- Sideteenuse pakkuja
- Sindi Vesi OÜ
- Pärnu Linnavalitsus
- 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 algatamisest teatamine: üks kuu.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine: 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