

LÄHTESEISUKOHAD

Mardioja katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada Rütavere külas asuv Mardioja katastriüksus neljaks elumumaa krundiks. Näha ette juurdepääs elumumaa kruntidele. Nelja elumukrundi veega varustamiseks lahendada puurkaevu rajamine, samuti tuletõrje veevõtukoha rajamine. Määrata elumumaa katastriüksustele ehitusõigus ja hoonestusala ning lahendada vajalik taristu, sh parkimine. Anda sademevee lahendus, planeerida heakord ning haljastuse paiknemine. Pääs moodustatavale kruntidele nähakse ette Tori-Rütavere teelt.

OLEMASOLEV OLUKORD

Kavandataval detailplaneeringu alal paikneb Mardioja katastriüksus (KÜ tunnus 80901:001:1160), sihtotstarve maatulundusmaa. Katastriüksus asub Pärnumaal Tori vallas Rütavere külas.

Detailplaneeringu ala piirneb järgmiste kinnistutega:

Kaasiku-Jõe (KÜ tunnus 73001:007:0233), sihtotstarve maatulundusmaa 100%;

Pärnu jõgi V3 (KÜ tunnus 80901:001:0397), sihtotstarve veekogude maa 100%;

Nepi tee 4 (KÜ tunnus 80901:001:1159), sihtotstarve elamumaa 100%;

Nepi tee 2 (KÜ tunnus 73001:007:0132), sihtotstarve elamumaa 100%;

19285 Tori-Rütavere tee (KÜ tunnus 73001:007:0087), sihtotstarve transpordimaa 100%;

19285 Tori-Rütavere tee (KÜ tunnus 73001:007:0131), sihtotstarve transpordimaa 100%.

Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksuse pindala on 34821 m². Sellest haritavat maad 32633 m², looduslikku rohumaad 1966 m² ning muud maad 222 m².

Valdavalt on planeeringuala ümbruses hoonestamata katastriüksused. Planeeringualast edelas asuvad olemasoleva hoonestusega elamumaad.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Mardioja kinnistu osaliselt roheline võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku koridori jääb vahetult Pärnu jõega külgnev ala, mis on ka ehituskeeluvöönd. Lisaks on planeeringualal maaparandussüsteemidega ala ning väärtuslik põllumaa.

Sauga valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud järgmised tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks: vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist roheline võrgustiku aladele. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

Käesoleva detailplaneeringu raames hooneid ja piirdeaedasid roheline võrgustiku alale ei kavandata ning ei nähta ette ka muid tegevusi, mis vähendaks rohevõrgustiku sidusust ning maastiku väärtust. Rohelise võrgustiku ala säilib olemasolevas ulatuses. Rohekoridori ala jääb loomadele vaba läbipääsuga alaks.

Sauga valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kehtivad maaparandusseadusest tulenevad nõuded. Kui kinnisasjal paikneb maaparandussüsteem, võib selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet muuta ning seda kinnisasja ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada Põllumajandusameti (käesoleval hetkel Maa- ja Ruumiameti) eelneva kooskõlastuse alusel. Põllumajandusmaal on eluaseme rajamine lubatud hajaasustuse põhimõttel.

Samuti on nõue, et maatulundusmaale, välja arvatud metsamaale, võib detailplaneeringuta ja sihtotstarvet muutmata ehitada ühe elamu ja selle juurde kuni viis abihoonet. Ehitise kavandamisel jälgida, et rajatav taristu (tee, elektriliin jm) oleks võimalikult maad säästev.

Hoonestustingimused

· Krundi suurus – õueala ulatuses moodustatava elamumaa minimaalne suurus 1,0 ha.

See on ühtlasi ka minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus.

· Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (M, EE)

Kavandatav detailplaneering näeb ette neli elamumaa krundi suurusega vähem kui 1 ha.

Kuna piirkonnas on juba kehtivad detailplaneeringud, millised on ette näinud elamumaa krunte väiksemaid kui 1 ha.

Detailplaneering muudab kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

Pärnu maakonnaplaneering näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga, on järgmised:

- Asustuse suunamise üldised põhimõtted on, et säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas, toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust, arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.

- Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise.

- Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates.

- Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega.

- Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitse harjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse.

- Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

Pärnu maakonnaplaneeringu alusel ei asu Mardioja kinnistu väärtuslikul maastikul, väärtuslikul põllumajandusmaal ega ka roheline võrgustiku alal.

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringu suuniste ja üldiste põhimõtetega.

Mardioja katastriüksuse naabruses on kehtestatud Kaasiku-Aia kinnistu detailplaneering, millega nähakse ette ridamajade ehitamise võimalus. Lahendatud on liiklus ning tehnoseadmed. Kaasiku-Aia kinnistu detailplaneeringualal on tänaseks moodustatud planeeringuga ette nähtud krundid, kuid muus osas ei ole planeeringut realiseeritud. Koostatav Mardioja kü planeering ei lähe antud planeeringuga vastuollu.

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: Hendrikson DGE (reg nr 10269950).

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

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Käesolevas eelhindangus käsitleti Mardioja kinnistu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

- Käesolevas eelhinnangus käsitleti Mardioja kinnistu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.
- Maaparandusseaduse § 51 kohaselt võib juhul, kui kinnisasi paikneb maaparandussüsteemi maa-alal, selle kinnisasja sihtotstarvet muuta ning sellel kinnisasjal maakorraldustoimingut teha Maa- ja Ruumiametiga eelneva kooskõlastuse alusel. Lähtuvalt eeltoodust tuleb detailplaneering Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks esitada.
- Reovee kogumine on soovitatav planeerida lokaalsete mahuti(te)ga, kuna kinnistu piirneb Natura 2000 võrgustikku kuuluva loodusala.
- Planeeringuala veevarustus ning heit- ja sademevee käitlus tuleb lahendada VeeS nõuetele vastavalt (vt täpsemalt ptk 3.3).
- Sademevee käitluses eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist. Vältida sademevee juhtimist otse suublasse (st Pärnu jõkke). Puurkaevu projekteerimisel, rajamisel ja kasutusele võtmisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku ptk-s 14 sätestatud nõuetest.
- Sademevee ja uue kuivendusvõrgu parima lahenduse saamiseks kaasata detailplaneeringu koostamisse spetsialist, kes peab olema esitanud majandustegevusteate maaparandussüsteemi uurimise ja projekteerimise alal Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registrisse (MATER, <http://mater.agri.ee/>).
- Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmuvaaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).
- Et aga vältida valgustuse negatiivset mõju, tuleks nahkhiirte elupaikade läheduses kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste eluhooneid ja jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Näha ette nelja elamumaa krundi moodustamine. Näha ette kvaliteetne juurdepääs neljale moodustatavale elamukrundile.
- Määrata planeeritavatele elamukruntidele hoonestusala, ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused. Täisehituse protsendi määramisel lähtuda olemasoleva olukorra analüüsist ning eesmärgist saavutada kvaliteetne keskkond. Arvestada rohekoridori olemasolu ning hajaasustuse põhimõtteid. Täisehituse protsent määrata krundipõhiselt. Näha ette nõue hoonete projekteerimisel ehitusprojekt kooskõlastada eskiisstaadiumis vallaarhitektiga. Uute hoonete kavandamisel tuleb tagada ümberkaudsete elamualadega koosmõjus kvaliteetne keskkond.
- Näha ette pääs kallasrajani, min laius 3m. Elamukruntidele juurdepääsutee planeerimisel arvestada Päästeameti nõuetega. Näha ette tee hoolduseks vajalik ruum. Soovitatavalt näha ette pääs kallasrajale planeeritava ala kirdepoolsel külje. Sel juhul on arvesse võetud läheduses paiknevat Kaasiku-Aia kinnistu detailplaneeringut.
- Elamukruntide parkimine lahendada planeeritavate kruntide piires. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.

- Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel, selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Parima lahenduse leidmiseks tuleb planeeringu koostajal teha koostööd Maa- ja Ruumiametiga juba planeeringu koostamise algstaadiumis.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Anda vee- ja kanalisatsioonisüsteemide lahendus, rajatava puurkaevu asukoht. Planeeritava puurkaevu hooldusala ja PlanS § 127 Heitvee ja saasteainete pinnasesse ja veekogusse juhtimise vältimine veehaarde sanitaarkaitsealal ning hooldusosal lg 1 kirjeldatud piiranguvöönd peavad jääma planeeritava ala piiridesse.
- Elektritrossi planeerimiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrossi planeerimiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, 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).
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad.
- Planeeringu tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele. Anda välise tulekustutusvee lahendus.
- 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 paberkandjal iga avaliku väljapaneku tarbeks
- Detailplaneering komplekteerida kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Koostada planeeringu PLANK versioon.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Transpordiamet
- Maa- ja Ruumiamet. Maaparandusega seonduvad küsimused

KAASAMINE

Naabruses asuvate katastriüksuste omanikud: Kaasiku-Jõe;

Nepi tee 4; Nepi tee 2; Mardioja katastriüksused
Elektrilevi, Telia Eesti AS, Maa- ja Ruumiamet

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 üle otsustamisel asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine ning detailplaneeringu KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu koos KSH eelhinnanguga esitamine, vajadusel KSH eelhinnangu täiendamine: kaks kuud
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine ja lähteseisukohtade kohta arvamuse küsimine, vajadusel lähteseisukohtade täiendamine: kolm kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine (eskiislahendus): kaks kuud
- Planeeringu eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu: kaks kuud
- Planeeringu eelnõu täiendamine vastavalt eskiislahenduse avalikustamise tulemustele: kahe nädala jooksul pärast eskiislahenduse avalikku arutelu.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: vastavalt vajadusele
- Planeeringu täiendamine vastavalt kooskõlastustele ja arvamuste avaldamisele tulemustele: kaks nädalat peale kooskõlastuste ja arvamuste laekumist
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu: kolm kuud
- Planeeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avalikul arutelu tulemustele: kolm nädalat peale avalikku arutelu.
- Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile: kolm kuud
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine: üks kuu.
- 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