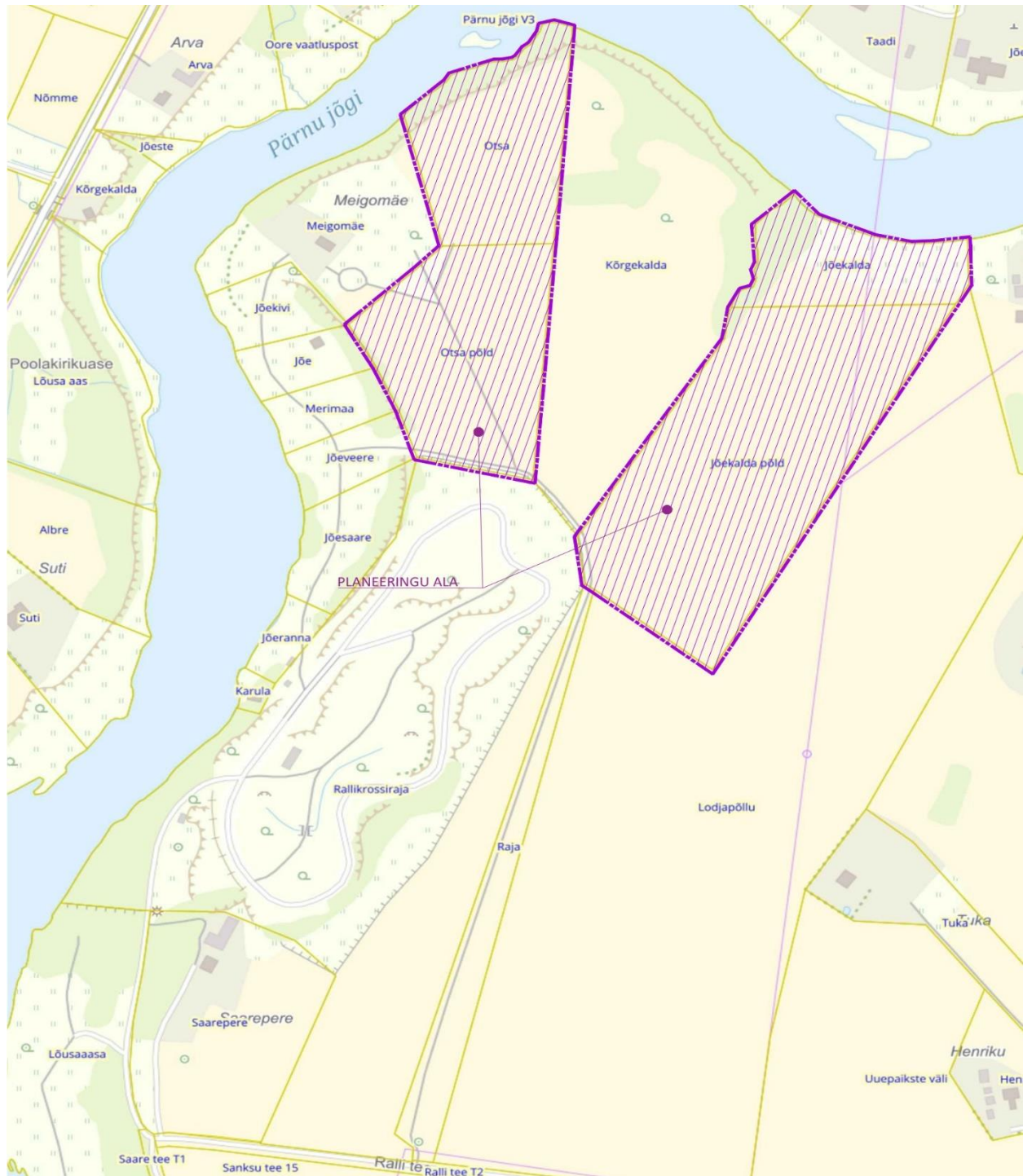


LÄHTESEISUKOHAD

Taali külas Jõekalda, Jõekalda põld, Otsa, Otsa põld kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärk on elamutele ja nendega seotud ehitistele (sh teed, puurkaev(ud) ja reovee (4 tk; biopuhasti ja imbväljak / kogumismahuti) käitluslahendused) ehitusõiguse määramine, koos senise krundistruktuuri ümberkujundamisega. Ligipääs võimalikele elamutele lahendatakse senise teedevõrgustiku kaudu, mis on ühendatud avalikult kasutatava Ralli teega (8080070). Planeeringuga soovitakse leida lahendus nelja krundi moodustamiseks.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritavad kinnistud asetsevad kahe lahustükina (nende vahel maatulundusmaa) Taali külas.

- Jõekalda põld (80801:001:0884) - 39034,0 m² (maatulundusmaa), millest haritav maa 38481,0 m², looduslik rohumaa 148,0 m², metsamaa 254,0 m² ja muu maa 151,0 m²;
- Jõekalda (80801:001:0875) - 9722,0 m² (elamumaa), millest haritav maa 2572,0 m², looduslik rohumaa 4667,0 m², metsamaa 2343,0 m² ja muu maa 140,0 m²;
- Otsa (80803:001:0694) - 15153,0 m² (maatulundusmaa), millest haritav maa 12218,0 m², looduslik rohumaa 35,0 m² ja metsamaa 2900,0 m²;
- Otsa põld (80803:001:0695) - 19717,0 m² (maatulundusmaa), millest haritav maa 17138,0 m², looduslik rohumaa 1041,0 m², metsamaa 462,0 m² ja muu maa 1076,0 m².

Planeeringuala piirneb põhjast-kirdest Pärnu jõega (Pärnu jõgi V3 (80901:001:0397)), idast-kagust elamu- ja maatulundusmaaga, lõunast maatulundus-, transpordi- ja üldkasutatava maaga, edelast-läänest maatulundusmaaga ning loodest elamumaaga. Lõunas on naabriks (Rallikrossiraja kinnistu) ajalooline rallikrossirada.

Planeeringualaga piirnevad kinnistud: Kõrgekalda 80803:001:0227 maatulundusmaa 100%, Lodja 80901:001:0975 elamumaa 100%, Lodjapõllu 80901:001:0976 maatulundusmaa 100%, Raja 80801:001:0831 transpordimaa 100%, Rallikrossiraja 80803:001:0270 üldkasutatav maa 100%, Jõesaare 80803:001:0693 maatulundusmaa 100%, Jõeveere 80803:001:0692 maatulundusmaa 100%, Merimaa 80803:001:0691 maatulundusmaa 100%, Jõe 80803:001:0689 maatulundusmaa 100%, Jõekivi 80803:001:0688 maatulundusmaa 100%, Meigomäe 80803:001:0687 elamumaa 100%.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Planeeringuala jääb kehtiva Tori valla üldplaneeringu (2009) järgi rohevõrgustiku aladele (K9). Üldplaneering määrab kasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku aladel, tagamaks võrgustiku säilimist ja toimimist (siinkohal olulised):

- Kui asustuse laienemine roheline võrgustiku koridoridele on vältimatult vajalik, tuleb hinnata kavandatu mõju ja rakendada roheline võrgustiku toimimist tagavaid abinõusid;
- Vältida võrgustiku koridoride läbi lõikamist. Paigutada aiad vahetult ümber õuema, maaüksusi võib vajadusel (nt loomapidamine) piirata piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadest vabalt liikuda;
- Rohekoridoride alale ehitades peab jääma vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba katkematuks;
- Võrgustiku koridorides metsasid majandada hooldus- ja valikraie printsiipide alusel.

Rohevõrgustiku analüüs „Tori valla rohevõrgustiku analüüs ning rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalike tingimuste määramine“ annab täiendavad soovitusel:

- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Uue ehitusõiguse saamiseks varem hoonestamata katastriüksusel minimaalne katastri suurus 2 ha ning õueala maksimaalne suurus 0,4 ha;
- Vältida ulatuslikku maade tarastamist;

- Jõgede kaldad rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) ja Tori valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väärtuslikul maastikul VM 8, mis moodustub läbi viljakate väljade voolava Pärnu jõe kallastel Tahkuselt kuni Taalini ja Navesti jõe alamjooksul. Jõeäärsetelt teedelt ja sildadelt avanevad ilusad vaated põlistaludele ja liivakivipaljanditega Pärnu jõe. Suurim looduslik väärtus on Pärnu jõgi ja jõekaldad, mis on elupaikadeks ning liikumisteks paljudele looma- ja linnuliikidele. Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks, siin kohal asjakohased:

- hoonestuse planeerimisel järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- säilitada ajaloolist maakasutust (maastikumustrit), põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

Planeeritav ala jääb väärtuslikule põllumajandusmaale, mille boniteet on võrdne või suurem Pärnumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist. Üldised soovitusel väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks siin kohal asjakohased:

- hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna;
- säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud;
- põllumajandusmaa metsastamine saab toimuda ainult üldplaneeringu alusel;
- loobuda uute elamualade (va üksikelamute) kavandamisest väärtuslikule põllumajandusmaale.

Lähtuvalt tööst „Kultuuriväärtuslikud objektid ja alad Tori vallas“ (RESTKLUBI OÜ, 2022) on looduslike pühapaikade inventeerimisel lokaliseeritud ohvrikohana Randivälja hiiemägi koos Silmaallikaga (põhiosa Lodja, 80901:001:0975; Jõekalda, 80801:001:0875), mille kohta on Muinsuskaitseameti looduslike pühapaikade eksperdinõukogu teinud riigile ettepaneku (seisukoht on Muinsuskaitseametile soovituslik) objekt mälestiseks tunnistada (mälestise määramise menetluskord vt MuKS § 16). Kohalikule omavalitsusele on tehtud ettepanek menetluse ootel olevad objekti märkida üldplaneeringus väärtuslike üksikobjektidana (mh mitte takistada avalikkuse juurdepääsu), soovitatavalt võimalikult vähene inimsekkumine. Arheoloogiatundlikel aladel tuleb suuremate kaevetööde kavandamisel ($\geq 500 \text{ m}^2$) konsulteerida Muinsuskaitseametiga arheoloogiliste uuringute vajaduse üle otsustamisel.

Detailplaneeringuga kavandatav on Tori valla üldplaneeringut (2009) muutev. Antud piirkonnas elamuarenduse võimaldamine on kaalutletud lahendus, mis arvestab nii keskkonna kui ka sotsiaalmajanduslike teguritega. Kuigi ala asub rohevõrgustiku koridoris ja väärtuslikul maastikul, on seal juba olemasolevad talukohad ning kavandatud elamuarendus järgiks kõiki keskkonnanõudeid ja planeerimisdokumentides seatud tingimusi.

Kavandatud elamuarendus ei põhjusta suurt asustustiheduse kasvu, vaid järgib piirkonnas väljakujunenud asustumustrit. Planeerimisprotsessis arvestatakse rohevõrgustiku koridori jätkusuutlikkusega ning planeeritakse leevendusmeetmeid, et tagada looduslike ökosüsteemide toimimine. Kavandatud hoonestus on planeeritud selliselt, et säilitada piirkonna looduslik ilme, hoida avatust ja tagada vaated väärtuslikele maastikuelementidele. Planeeringus arvestatakse reoveekäitluse, vihmavee äravoolu ja muude keskkonnanõuetega, et tagada vee- ja mullastiku kaitse.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- KSH eelhindang

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, kiirus, lõhn. Koostaja: Alkranel OÜ, (reg nr 10607878).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.

Järgnevalt on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

- Väärtusliku põllumajandusmaa osas tuleb silmas pidada seniste maakasutamise praktikate jätkamist soodustavaid aspekte. St põllumaa harimist otseselt ei välista elamumaa katastriüksuse moodustamine, kuid DP kava edasisel menetlemisel (DP algatamise järgselt) on mõistlik kaalutleda põllumajandamise jätkumist tagavate siduvate servituutide määramist.
- DP dokumentatsiooni sätestada (DP algatamise järgselt), et puurkaevude kavandamisel (sh lõplike asupaikade valikul) tuleb jälgida, et ei kahjustataks maaparandussüsteemide dreenaazide, mis jäävad kasutusse ka teadaolevas tulevikus (va otseselt elamute tõttu süsteemist väljaarvatavad), töökindlust. Sellise elamuarenduse mahu puhul on eelistatud ühe ühise puurkaevu kavandamine (kuni nelja elamu teenindamiseks), kui veetorustike asupaikade määramine/rajamine on võimalik ilma maaparandussüsteemide terviklikku toimimist kahjustamata.
- Inimeste tulevase heaolu kindlustamiseks seada tingimus (DP menetluse algatamisel DP dokumentatsiooni), kus Jõekalda põld (80801:001:0884) kinnistu loodenurga ääres asuva kraavi nõlvadest (astang) peab tulevikus kavandatav ehitusala jääma vähemalt 12...15 m kaugusele (analoogia eesvoolude kaitsevöönditega, vt Maaeluministri 10.12.2018. a määrus nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord), minimeerimaks lokaalseid ja minimaalseid maapinna lihketsoonide tekke ohte (tagab ka maaparandussüsteemide toime ohustatuse (nt äravoolu takistamine) minimaliseerimist).
- Uuringust tulenes soovitus (mitte kohustus) kaaluda POS 1 ja 2 ning POS 3 ja 4 hoonestusalade kokku grupeerimist. Elamute koguarv oli sobiv, st lubatud on ikkagi kokku kuni 4 elamut. Ettepanekuga hõlmatud hoonestusalad on edasise DP protsessi puhul (DP menetluse algatamisel) vajadusel korrigeeritavad (va ühe elamu ja selle juurde kuuluva osas, mitte ületada 2000 m² nõuet), kuna POS 1 ja 2 ning POS 3 ja 4 vahele jääb ka vähemalt 100 m.

- Oluline on jätta min 100 m (Pärnu jõe keskteljest) tarastamata, et mitte tekitada barjääre ulukite liikumisele jõe kaldavööndis.
- Peale DP algatamist (vastava menetlusotsuse langetamist) kaaluda (arvestades ka muid teadaolevaid kitsendavaid asjaolusid) POS 3 ja 4 hoonestusalasid (sh potentsiaalsed õuealad) ümber paigutada nii, et võimaldatud on saavutada soovitud elamute arv ning vajadusel vältida pühapaiga (hiiega seonduv) hõlmamist hoonestusaladesse ehk sh õuealadesse.
- DP kava ala Pärnu jõe poolne osa jääb arheoloogiatundlikel alade tsooni, kus tuleb suuremate kaevetööde kavandamisel ($\geq 500 \text{ m}^2$) konsulteerida Muinsuskaitseametiga arheoloogiliste uuringute vajaduse üle otsustamisel. Sama ala sisse jäävatel aladel planeeringute algatamisel on samuti vajalik kohalikul omavalitsusel teha päring Muinsuskaitseametile (arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta). DP menetluse algatamisel (vastava menetlusotsuse langetamist) juhendada vastavatest tingimustest. Lisaks tuleb rõhutada MuKS § 31 tulenevate nõuete järgimise esiletõstmise vajadust.
- Edasise puhul (DP menetluse algatamisel DP dokumentatsiooni) teha koostööd, POS 1 ja 2 hoonestusala jms osas, maaüksuste (Kõrgekalda ja Meigomäe) omanikega, kohaliku omavalitsuse ning Maa- ja Ruumiametiga otsustamaks, kas vastav drenaažisüsteem arvata maaparandussüsteemist välja või määrata käesoleva DP kava arendamisest huvitatud isikule kohustus ümber ehitada (MaaParS § 46 lg 1) Kõrgekalda (80803:001:0227) drenaažisüsteem, võimaldades süsteemi toimimist ka peale asjakohast arendustegevust. POS 3 ja 4 arendamisel on teadaolevalt vaja minimaalselt tagada Lodjapõllu (80901:001:0976) ja Koonu (80803:001:0019) katastriüksustelt vee ärajuhtimise võimaldamine, koos jätkuva äravooluga Pärnu jõkke (Kõrgekalda (80803:001:0227) maaüksusel). Tõenäoliselt tuleb maaparandussüsteemi jätkusuutlikuse tagamiseks rakendada servituutide seadmist.
- Rohevõrgustik – hoonestusala, ühe elamu ja selle juurde kuuluva osas, mitte ületada 2000 m² nõuet. Oluline on jätta min 100 m (Pärnu jõe keskteljest) tarastamata, et mitte tekitada barjääre ulukite liikumisele jõe kaldavööndis.
- DP menetluses (DP algatamisel) sätestada (DP seletuskirja) tingimusena, et kõrghaljastuse raiet (arendustööde teostamiseks) vältida perioodil 15.04 – 15.08 (raierahu, vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (esmatasandil linnud), kattes ka piirkonna nahkhiirte tundlikku perioodi). Looduskaitse seaduse § 55 lg 61 p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (pesitsusperiood 15.04 kuni 15. juulini), siis ei ole lubatud teda häirida.
- Nahkhiirte tõttu piirkonnas tuleb ehitustööde ajal jälgida, et nahkhiired ei ole ehitatavasse hoonesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Piiritlemata II kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse (LKS § 48 lg 4). Ehk, kui tööde käigus avastatakse nahkhiir(i), siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Leida lahendus maksimaalselt nelja krundi moodustamiseks. Määrata tekkinud kruntidele ehitusõigus elukondlike hoonete ehitamiseks.
- Hoonestusala suurus maksimaalselt 2000 m².
- Hoonestusala kavandada krossiraja lähimast punktist 180 m kaugusele.
- Jõekalda põld (80801:001:0884) kinnistu loodenurga ääres asuva kraavi nõlvadest (astang) peab hoonestusala jääma vähemalt 12...15 m kaugusele. Vajadusel teha nõlva püsivuse eesmärgil geotehniline hinnang.
- Hoonestusala vahele peab jääma vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba katkematuks.
- Jätta min 100 m (Pärnu jõe keskel) tarastamata, et mitte tekitada barjääri ulukite liikumisele jõe kaldavööndis.
- Piirid rajada vahetult ümber õuema, maaüksusi võib vajadusel (nt loomapidamine) piirata piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadega vabalt liikuda. Piirdeid saab kombineerida hekiga, eelistada kohalikke puuliike.
- Kavandada üks puurkaev kuni nelja elamu teenindamiseks kui veetorustike asupaikade määramine/rajamine on võimalik ilma maaparandussüsteemide terviklikku toimimist kahjustamata.
- Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel, selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Parima lahenduse leidmiseks tuleb planeeringu koostajal teha koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga juba planeeringu koostamise algstaadiumis.
- Kõrghaljastuse raiet (arendustööde teostamiseks) vältida perioodil 15.04 – 15.08 (raierahu, vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (esmasandil linnud), kattes ka piirkonna nahkhiirte tundlikku perioodi). Looduskaitseaduse § 55 lg 61 p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (pesitsusperiood 15.04 kuni 15. juulini), siis ei ole lubatud teda häirida.
- Nahkhiirte tõttu piirkonnas tuleb ehitustööde ajal jälgida, et nahkhiired ei ole ehitatavasse hoonesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Piiritlemata II kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse (LKS § 48 lg 4). Ehk, kui tööde käigus avastatakse nahkhiir(i), siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247.
- Sademe- ja pinnavete ärajuhtimisel kasutada looduslähedasi, innovatiivseid lahendusi.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Parkimine lahendada krundisisiselt. 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.
- 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 paberkandjal ja ühes eksemplaris 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
- Põllumajandus- ja Toiduamet
- Keskkonnaamet
- Muinsuskaitseamet

KAASAMINE

- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Maa- ja Ruumiamet
- Piirinaabrid: Kõrgekalda 80803:001:0227, Lodja 80901:001:0975, Lodjapõllu 80901:001:0976, Raja 80801:001:0831, Rallikrossiraja 80803:001:0270, Jõesaare 80803:001:0693, Jõeveere 80803:001:0692, Merimaa 80803:001:0691, Jõe 80803:001:0689, Jõekivi 80803:001:0688, Meigomäe 80803:001:0687

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 kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine. Detailplaneeringu lähteseisukohtadele seisukohtade küsimine, täiendamine: 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, heakskiitmine: 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