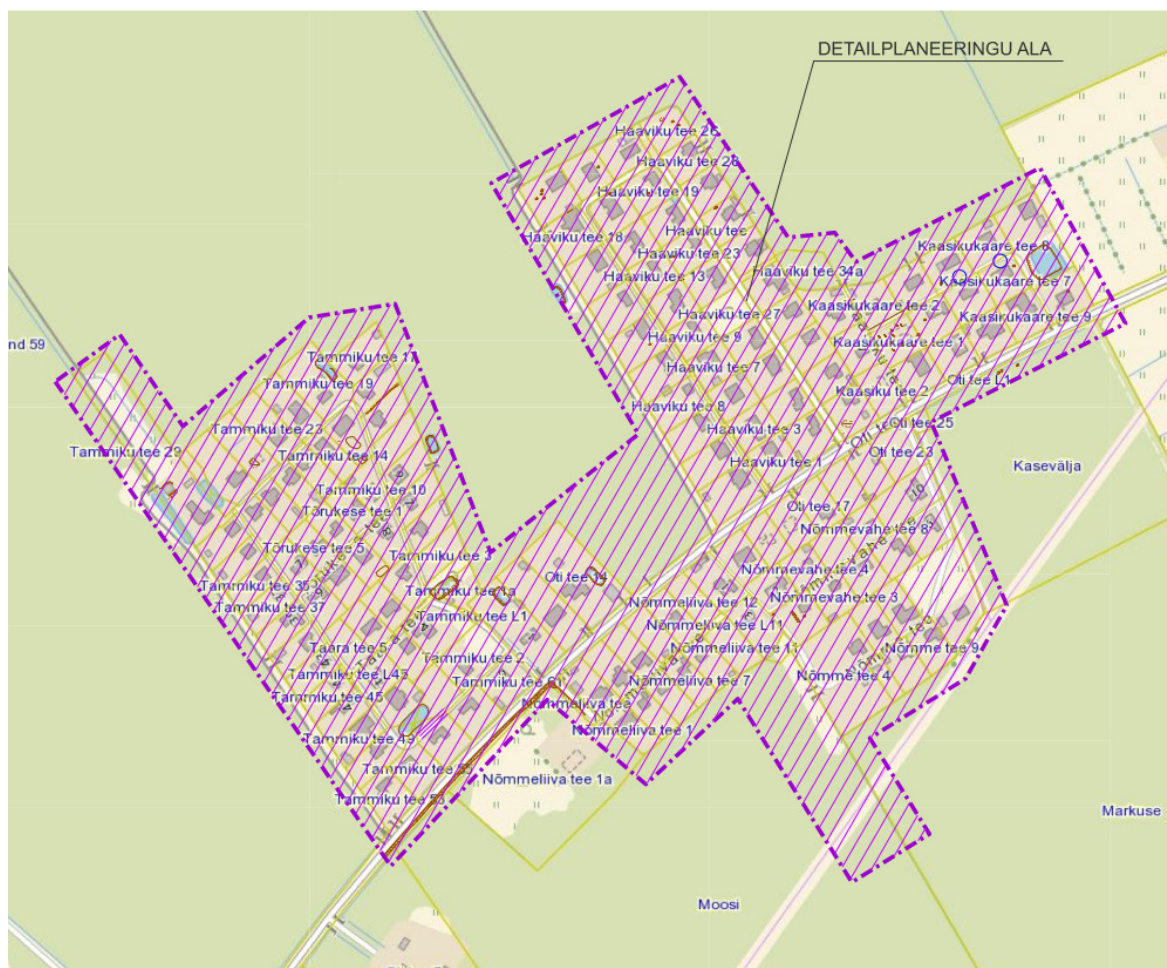


LÄHTESEISUKOHAD

Kilksama külas Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu koostamine detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on lahendada Kilksama külas, hetkel elamualaks kujunenud, endise suvilakooperatiivi alal, kogu elukorraldus tervikuna. Vaja on lahendada liiklusskeem, kruntida välja teed nii, et oleks tagatud päästeauto liikumine ja teised vajalikud tuleohutuse nõuded, prügiauto liikumine ning lumekoristus, täpsustada juurdepääsud olemasolevatele katastriüksustele. Vaja on lahendada vee ja kanalisatsioonisüsteem, tuletõrjeveree võimalus, anda sademevee lahendus, lahendada nõrk ja tugevvoolu trasside paiknemine. Määrata hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks, anda haljastuse ja heakorra lahendus.

Detailplaneering on ÜP-d muutev. Üldplaneeringu muutmise vajaduse tingib:

1. teede tarbeks maa-alade kruntimine, mille tulemusena moodustub palju krunte, mis on alla 1200 m²,
2. täisehituse % saab mitmetel kruntidel olema eeldatavalt suurem kui 20 %.

OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringualal asuvad Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee äärsed, olemasolevad katastriüksused, vt Lisa 2 Tori Vallavolikogu 17. augusti 2023 otsuse nr 184 juurde. Detailplaneeringusse on kaasatud osaliselt Taali metskond 59 (tunnus 80901:001:1210), Moosi (tunnus 80901:001:0076) katastriüksused, mõlemad on riigi omandis, valdajad on Riigimetsa Majandamise Keskus ja Maa-amet. Vaja on lahendada piirkonna vee-, kanalisatsioonisüsteem ning anda sademevee ärajuhtimise lahendus. Planeeringualal on olemasolevad puurkaevud kuid need ei taga kogu planeeritava ala varustamist veega. Olemasolevate lokaalsete kanalisatsioonisüsteemide kohta puuduvad andmed. Kuna vajaliku võimsusega ühiskondlik puurkaev või puurkaevud ning reoveepuhasti ei mahu olemasolevatele, väikestele ja juba väga tihedalt hoonestatud katastriüksustele, siis planeeritakse võimalust rajada antud taristu osad Taali metskond 59 ja Moosi katastriüksustele. Planeeringu koostamise käigus tehakse aktiivset koostööd antud katastriüksuste valdajatega.

Planeeringuala suurus on ca 23,1 ha.

Detailplaneeringu ala asub Kilksama külas, Kahel pool Oti teed. Ümbruses on Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Suures osas on ümbritsevatel maa-aladel mets. Planeeringu alale pääseb Oti tee kaudu.

Osaliselt planeeringu alal paiknevad ja planeeringu ala ümbritsevad katastriüksused on:

- Taali metskond 59 ja Moosi katastriüksused, millised on riigi omandis,
- Markuse, Kasevälja, Oti tee 27, Oti tee 7 ja Oti tee 20 katastriüksused, millised on eraomandis,
- Nõmmeliiva tee 1a, mis on munitsipaalomandis.

Planeeringu alal asuvad katastriüksused on valdavalt eraomandis, Nõmmeliiva tee 8 ja Nõmmeliivatee 11 riigi omandis, Oti tee 25 ning Tammiku tee 45 katastriüksuste osas on maareform lõpule viimata. Oti tee L1, Haaviku tee, Nõmmeliiva tee L8 ja Nõmmeliiva tee L11 munitsipaalomandis.

Naabruses on kehtiv Kasevälja kinnistu detailplaneering, kehtestatud Sauga vallavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 41.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Sauga valla üldplaneeringu järgi on planeeritava maa-ala juhtotstarve väikeelamumaa.

Endiste hooajalise hoonestusega suvilapiirkondade elamualadeks väljaarendamine on oluline. Vajalik on, et tekiks terviklikud asustusüksused, kus on välja arendatud nii sotsiaalne kui tehniliste taristu, toimiv ühistransport ning on tagatud teised kohaliku omavalitsuse poolt pakutavad teenused.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused väikeelamu maa-alal:

Maa-ala juhtotstarve on väikeelamumaa.

Ehitustegevus ja katastriüksuste jagamine toimub detailplaneeringu alusel.

Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda suurema ala kohta ühise detailplaneeringu või hoonestuskava vmt ülevaatliku dokumendi koostamist ehitustegevuse ning katastriüksuse jagamise ja piiride muutmise alusena. Detailplaneeringu või hoonestuskava ala suurus ja optimaalne paigutus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, võttes arvesse elamuala krundistruktuuri, asustuse arengu ruumilist jätkuvust, vajalike infrastruktuuride olemasolu ning vajalike juurdepääsuteede rajamise või selleks reserveerimise võimalust jmt. Ehitamisel, katastriüksuste jagamisel ja piiride muutmisel tuleb silmas pidada kogu elamupiirkonda tervikuna – selle hoonestusloogikat, taristute kulgemist ja nende rajamise võimalusi jms.

Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede struktuuri. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.

Ehitusõigusega elamumaa krundi minimaalne suurus on 1200 m².

Tiheasustusaladel uute väikeelamumaade väljaarendamisel lähtuda väljaehitatud teede, taristu ja asustusstruktuuri olemasolust. Kompaktse asustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele.

Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav näha ette planeeritavale alale sarnane ilme kogu ala ulatuses.

Hoonete rajamisel, laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.

Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb järgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).

Juurdepääsude kavandamisel kaaluda olemasolevate teede ja ajalooliste teedekoridoride ärakasutamise võimalusi ning eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevat teedevõrku ja/või ajaloolisi teekoridore.

Parkimine lahendada oma kinnistul.

Detailplaneeringutes näha ette võimalused taristute paigaldamiseks ja väikeelamualale vajalike teedevõrgu väljaarendamiseks.

Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

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

Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik.

Asustuse suunamise üldised põhimõtted:

Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada.

Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.

Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Kogu teedevõrk siduda elu- ja töökohti pakkuvate ning teenuseid osutavate keskuste vahel. Kujundada ohutu kergliiklusteede võrgustik.

Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil.

Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute koostamisel.

Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga.

Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.

Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

Koostatud on Kilksama küla detailplaneeringu ala topo-geodeetiline uuring, Geodeesia24 OÜ, aprill 2022, töö nr 5637-21.

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: OÜ Linnak (reg nr 12913059).

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

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Planeeritava ala näol on tegemist endise suvilapiirkonnaga, millest on kujunenud pereelamupiirkond. Sellest tulenevalt on alal ka oma iseloomulik karakter – väikesed krundid, kitsad tänavad ja väga mitmekesine arhitektuur. Nagu mitmete teiste sarnaste piirkondade puhul on ala ümberkujunemine olnud pikaajaline protsess, mille jooksul on hoonetele moodustatud kinnistud, kujunenud välja omalaadne arhitektuur ja elukeskkond. Erinevalt tavapärasest aedlinnast on antud piirkonnas eelkõige puudu vajalik taristu vee- ja kanalisatsioonivõrgu näol. Puudulik on ka tuletõrje veevarustus ja sademevee ära juhtimine. Lisaks on maaüksuste moodustamisel krunditud osaliselt või täielikult ka tänavad elamukruntide koosseisu (Tammiku, Tõrukese, Taara, Nõmmeliiva tee jne).

Koostatava detailplaneeringu peamine ülesanne juba olemasoleva elupiirkonna varustamine kanalisatsiooni- ja veevõrguga, sademevee ära juhtimise korraldamine ning maaküsimuste lahendamine, mistõttu ei kaasne sellega olulist keskkonnamuutust. Seoses reoveekanalisatsiooni ja sademevee lahenduste välja ehitamisega keskkonna olukord ja elukvaliteet paraneb. Peamine keskkonnamõju on eeldatavalt sotsiaalne, sest mitmetel maaomanikel on vajalik leida üldistes huvides kokkulepe kohaliku omavalitsusega.

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata detailplaneeringu alal olevatele katastriüksusele hoonestusala ja ehitusõigus. Täisehituse protsendi määramisel lähtuda olemasoleva olukorra analüüsist ning eesmärgist saavutada kvaliteetne elukeskkond. Täisehituse protsent määrata krundipõhiselt.
- Uute hoonete kavandamisel ning olemasolevate ümberehitamisel tuleb arvestada naabruses olevate elamute ehitusmahtude ja ehituslaadiga, tagades endise suvilate rajooni arenemise hea arhitektuurse lahendusega, ühtseks ja kvaliteetseks elamisalaks.
- Näha ette teede maa-ala väljakruntimine katastriüksustest. Teemaa laius näha ette piisav, milline võimaldaks rajada nõuetekohased teed.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Anda vee- ja kanalisatsioonisüsteemide lahendus. Vajadusel näha ette ühiskondlik puurkaev (puurkaevud) ja reoveepuhasti naaberaladel, Moosi ja Taali metskond 59 katastriüksustel. Teha koostööd katastriüksuste valdajatega.

- Elektritrassi planeerimiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassi planeerimiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Katastriüksustele juurdepääsude määramisel arvestada võimaluse piires olemasolevaid. Täpsustada teemaa planeerimisel.
- Parkimine lahendada omal 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. Vajadusel kasutada ja täiendada planeeringuala piiridel või väljaspool piire paiknevat kraavistikku.
Osaliselt asub antud kraavistik naaberkatastriüksuste aladel. Vajadusel näha ette täiendav kraavistik väljaspool planeeringuala piire. Vajalik on koostöö katastriüksuste, mis asuvad väljaspool planeeringuala, aga milliseid kasutatakse, valdajatega.
- 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).
- Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad.
- 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.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet
- Maa-amet
- Keskkonnaamet
- Riigimetsa Majandamise Keskus

KAASAMINE

Tori vallas Kilksama külas Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu alal asuvate katastriüksuste omanikud, v.t. Lisa 2 Tori Vallavolikogu 17. augusti 2023 otsuse nr 184 juurde.

Naabruses asuvate katastriüksuste omanikud: Kasevälja (73001:002:0116); Markuse (73001:002:0105); Oti tee 7 (73001:002:0084); Oti tee 20 (73001:006:0243); Oti tee 27 (73001:001:1465).

Elektrilevi OÜ, Sindi Vesi OÜ, Telia Eesti AS, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

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: teostatud.
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine (eskiislahendus): neli kuud hankelepingu sõlmimist.
- Planeeringu eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu: vastavalt vajadusele
- 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: vastavalt vajadusele.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: vastavalt vajadusele
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: vastavalt vajadusele
- Planeeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avalikul arutelu tulemustele: kolm nädalat peale avalikku arutelu.
- Vajadusel järelevalve Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine: üks kuu.
- Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: vastavalt vajadusele.
- 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:

Leles Luhse

planeerimisspetsialist