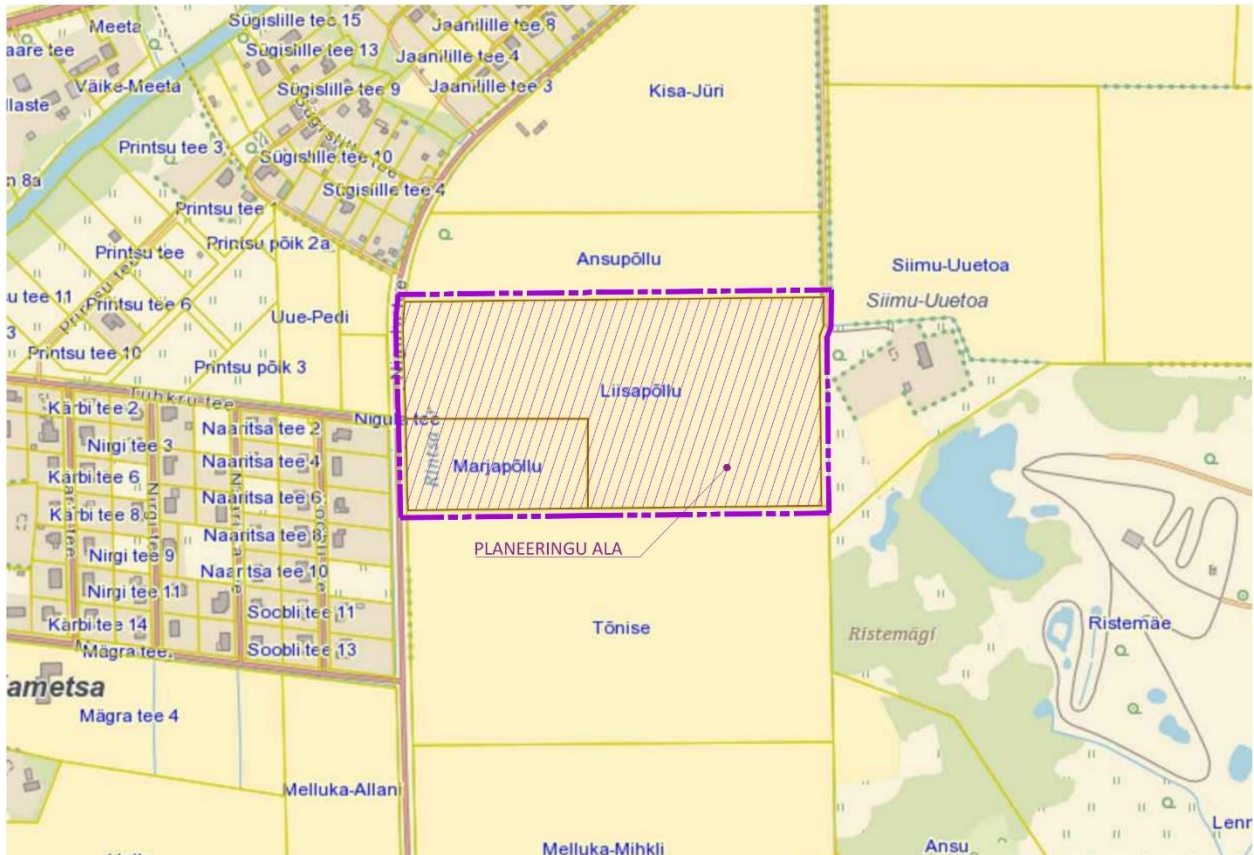


## LÄHTESEISUKOHAD

Eametsa külas Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Planeeringu eesmärgiks on Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistud jagada ühepereelamu ja ärimaa kruntideks, määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ning lahendada vajalik taristu ja haljastus. Kinnistutele juurdepääsuks on planeeritud rajada mahasõidud Nigula teelt. Planeeringuala idaserva planeeritakse kõrghaljastatud puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks, samas saab puhervööndit kasutada rekreatsioonialana. Samuti jääb planeeringuala lähedusse Pärnu lennujaam. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennuliiklusest tingitud müraga Planeeringuala kogupindalaks on ligikaudu 10,57 hektarit.

## OLEMASOLEV OLUKORD

### ASUKOHT

Planeeringuala asub Eametsa külas Nigula tee ääres. Põhjas suunas piirneb planeerinuala Ansupõllu (73001:001:0296, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, läänest Nigula tee ja elamualadega, lõunast Tõnise (73001:001:0153, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, itta jääb Siimu-Uuetoa (73001:001:0303, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja Ristemäe krossirada. Nigula tee äärde kavandatakse kergliiklustee rajamist, samuti ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside rajamist, et tagada piirkonna veevärgi varustuskindlus ning vee kvaliteet ja asendada piirkonna lokaalsed reoveepuhastid reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise võimalusega. Lisaks tagatakse veetrassi baasil piirkonna tuletõrjevee varustus.

## HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistud on hoonestamata. Puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritavat ala katavad riigikaitseliste piirangutena Eametsa linnaku piiranguvöönd ja Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvöönd.

Planeeritavale alale jääb ka elektripaigaldiste kaitsevöönd ning Eametsa maaparandussüsteemi maa-ala (id 11468964, vid 6114870010110001).

## LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt ei ole alale kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunte, ala on tähistatud põllumaana ja eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Antud piirkonnas ja planeeritava ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualasid, seega on juhtfunktsiooni muutmine elamualaks olemasoleva olukorraga kooskõlas. Tegemist on suhteliselt linna lähedal asuva piirkonnaga (u 3 km linna piirist), mis asub sarnaste elamupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab suhteliselt kompaktse asula koos Nigula tee ja Sauga jõe vahele jäävate elamualadega.

Eelistada tuleb uute arendustegevuste koondamist olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Kavandatava tegevuse ala jääb kiiresti areneva Sauga aleviku lähipiirkonda ning arvestades, et piirkonnas on tüüpiline maaline hajaasustus praktiliselt hävinud, järgib see ka Eametsa külas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri.

Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringus väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt.

Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktselt asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. 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, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealad ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

## ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Tori valla mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava
- 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, kiirgus, lõhn. Koostaja: Linnak OÜ, (reg nr 12913059).

Eelhindangu koostaja on välja toonud meetmed keskkonnamõju vähendamiseks ja tingimused planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritavale alale näha ette võimalus erinevate funktsioonide (nt kauplus, lasteaed jms) planeerimiseks Nigula teega külgnevale alale seades alale paindliku maakasutuse, mis võimaldaks alale tuua erinevaid teenuseid ja vähendaks seeläbi teataval määral vajadust autokasutuse järele.
2. Planeeritava ala sademeveesüsteem planeerida nõnda, et eesvooludesse jõudva sademevee tipukoormus oleks võimalikult hajutatud. Samuti tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkiinnistutel. Vajadusel teha koostööd naaberkiinnistute omanikega.
3. Detailplaneeringus seada tingimused normatiivse müra tagamiseks siseruumides.
4. Näha ette haljasvöönd müraallikate (lennujaam, krossirada) suunas laiusena u 100 – 120 m (täpne laius ja ulatus antakse detailplaneeringuga). Planeeritava haljasvööndi sisse võib arvestada võimaliku tulevase teekoridori planeeritava ala idaservas.
5. Detailplaneeringuga näha planeeringualale ette lähipuhkeala, mis võib olla haljaspuhvri koosseisus.
6. Planeeritava ala siseselt pöörata tähelepanu liiklusalade planeerimisele. Vältida pikki sirgeid tänavalõike või planeerida rahustatud liiklust. Soovitav on planeerida selline tänavaruum, mis on piisavalt ohutu ka rattaga sõitmiseks, kuna tänavaruum võib olla vahel ka nt laste mängumaa ja/või jalakäijate ruum.
7. Koostöös Tori vallaga arvestada laiema teedevõrgustiku plaanidega sh kergliiklusteede võrgustikuga, et tagada piirkonna ühendus Sauga aleviku ja Pärnu linnaga läbi sobiva laiusega perspektiivsete tänavakoridoride piirkonna üldist arengut silmas pidades.

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.

1. Piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, sest planeeritav ala asub Pärnu linnale (Pärnu linna asustusüksus) suhteliselt lähedal. Samuti moodustab ala Sauga jõe äärde jäävate elamualadega suhteliselt kompaktsed asumid asudes kohe teisel pool Nigula teed.
2. Planeeritav ala on küll suhteliselt hästi seotud Sauga alevikuga, kuid valglinnastumise kumulatiivsest mõjust tulenevalt on sama arengu jätkudes vajalik pöörata tähelepanu eelkõige pendelrände ja autostumisega seotud küsimustele. Koostatava detailplaneeringu raames on võimalik planeerida alale teenuseid, et vähendada mõningal määral auto kasutamise vajadust. Arvestades töökohtade paiknemist peamiselt Pärnu linnas, siis tuleks leida võimalusi, kuidas ühendust Pärnu linnaga parandada (sh ka rattaga). Antud probleemid on eeldatavalt lahendatavad nii ala edasise arengu kui ka koostatava Tori valla üldplaneeringu raames, kuid koostatava detailplaneeringu raames tuleks seada võimalikult head eeldused valglinnastumisega seotud negatiivsete mõjude vähendamiseks või kompenseerimiseks.
3. Peamiseks negatiivseks keskkonnateguriks jäävad piirkonnas olevad erinevad müraallikad (lennujaam, krossirada, ringrada), mille mõju ei ole välisruumis võimalik täielikult likvideerida. Arvestades müraallikate perioodilisust ja mitte ülemäärast intensiivsust, ei ole see põhjus, et piirkond hinnata elamuehituseks mitesobivaks.

### **Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Tori vallas, Eametsa külas, külas Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateeg**

#### **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Jagada Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistud elumumaa kruntideks, Nigula tee poolne ala jätta osaliselt ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Määrata tekkinud kruntidele ehitusõigus elukondlike- ja ärihoonete ehitamiseks.
- Ärimaa- ja elumumaa kruntide vahele näha ette kõrghaljastus, et alad teineteisest eraldada.
- Planeerida ala idaserva kõrghaljastatud puhvervöönd ja teekoridor kokku ca 120 m.
- Haljaspuhvri koosseisus võib olla nn rekreatsiooniala.
- Näha ette mänguväljak.
- Siseteede planeerimisel vältida pikki sirgeid tänavalõike.
- Siseteed planeerida vähemalt ühepoolse kõrghaljastatud alleena ja kergliiklusteega.
- Teedevõrgustiku planeerimisel arvestada naaberkinnistute arendamisel võimaliku liikumisega elamualade vahel (teede ühendamise võimalus).
- Vältida tupikuid.
- Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel.
- Sademe- ja pinnavete ärajuhtimisel kasutada looduslähedasi, innovatiivseid lahendusi.
- Planeerimisel arvestada Nigula tee äärde kavandatava kergliiklusteega.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada 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.
- Parkimine lahendada krundisisesele. 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 paber kandjal 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
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

## **KAASAMINE**

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- 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 kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtadele seisukohtade küsimine, täiendamine: kaks kuud

- 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