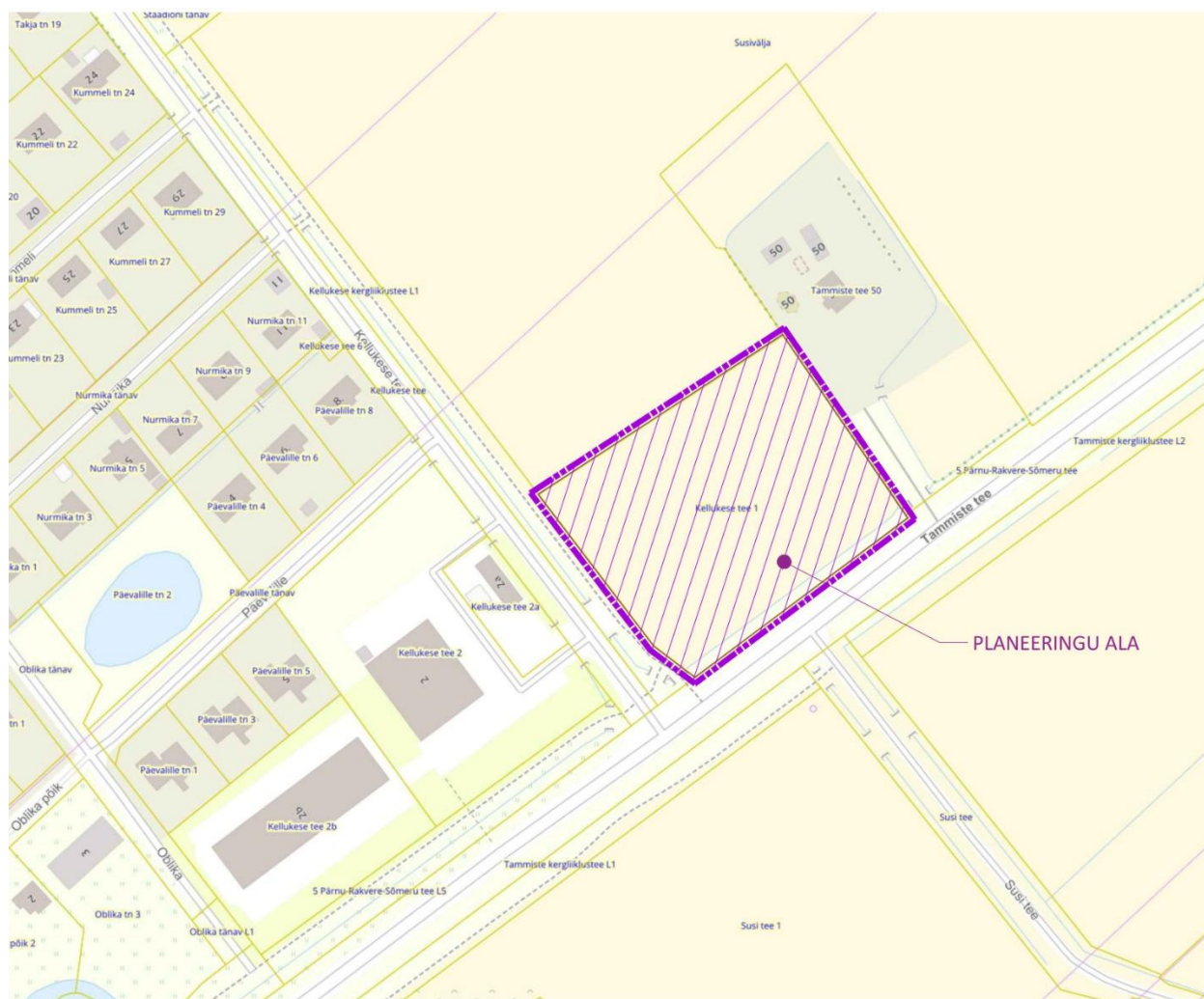


LÄHTESEISUKOHAD

Tammiste külas Kellukese tee 1 kinnistu (80601:001:0148) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Planeeringuga soovitakse Kellukese tee 1 kinnistu muuta 100% ärimaaks. Moodustatavale ärikrundile määratakse ehitusõigus kauplusehoone rajamiseks ning lahendatakse vajalik taristu. Planeeritavale hoonestusalale kavandatakse kuni 1800 m² ehitusaluse pinnaga ja kuni 9 m kõrge ühekorruseline kauplusehoone. Parkimiskohti on kavandatud arvutuslikult 56. Krundipiire ei muudeta. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs tagatakse Kellukese teelt.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav ala asub Tammiste külas väljaspool kompaktselt asustatud ala. Kellukese tee 1 kinnistu pindala on 10020 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Kellukese tee 1 kinnistu piirneb loodest Süsivälja (80601:001:0149) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga, kirdest Tammiste tee 50 (73001:008:0630) elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, kagust 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (73001:008:1003) transpordimaa sihtotstarbega

kinnistuga ja edelast Kellukese kergliiklustee L1 (80901:001:0685) transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga.

Teisel pool Kellukese teed paiknevad ärimaa sihtotstarbega Kellukese tee 2a (80901:001:0644) kinnistul Hepa OÜ Tammiste tankla ja Kellukese tee 2 (80901:001:0643) Tammiste Konsumi (Coop) kauplus. Lähipiirkonnas on mitmeid olemasolevaid ning perspektiivseid tootmis-, äri- ja teenindusettevõtete maa-alasid.

Planeeringuala asub Altküla maaparandushoiala nr 6112350010010 koosseisus. Planeeringualale ulatub kaguservas riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (Tammiste tee) kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistu on hoonestamata.

Kõrghaljastus alal puudub. Planeeringuga kavandatakse alale uushaljastust ning tagatakse selle nõuetekohane hooldus.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Tammiste küla tiheasustusala piiril, täpsemalt määramata juhtotstarbeta maatulundusmaal (valge ala). Detailplaneeringu elluviimiseks tuleb muuta Kellukese tee 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarve ärimaaks. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja seal tegeletakse põllumajandusega, kuid see ei ole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana kehtiva üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu mõistes.

Arendustegevusel tuleb üldjuhul arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on võimalik erandkorras ja põhjendatud juhtudel.

Maakasutuse kavandamisel on lähtutud väljakujunenud asustusstruktuurist ja maakasutusest ning on arvestatud asustuse arengu ruumilist jätkuvust. Äri- ja tootmismaad on valdavalt kavandatud maanteede äärsetele aladele, kuhu juba on hakanud koonduma mitmete ettevõtete äri- ja tootmistegevus. Maakasutuse laiendamisel ja väljaarendamisel on oluline arvestada kavandatava ala terviklikkust: uued hoonestusalad peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega. Planeeritava ala logistiline asukoht on hea.

Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne). Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab ärimaa sihtotstarbega krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast, 5% peab olema kõrghaljastatud (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).

Antud detailplaneeringu puhul tuleb järgida ka üldisi kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal: Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust.

Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel. Ärimaade arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.

Maanteede äärsetel aladel tuleb detailplaneeringu lahendused kooskõlastada Transpordiametiga. Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

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 Maa- ja Ruumiameti eelneva kooskõlastuse alusel.

Üldplaneeringu muutmissetpanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang KSH läbiviimise vajaduse kohta.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Tammiste piirkonnas, mis on linnalise asustusega Pärnu linna lähiümbruse kant, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse mõjusfääris. Maakonnaplaneeringus on välja toodud tingimused üldplaneeringutes linnalise asustusega alade arendamiseks. Üheks tingimuseks on tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide ja teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine. Maakonnaplaneering planeeringualale olulisi tingimusi ei sea. Detailplaneering ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtetega.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- 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.

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: OÜ Lemma (reg nr 11453673).

EELHINNANGU 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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tagada Tammiste küla jätkusuutlik areng ning teenuste pakkumise mitmekesisus, turvaline ja elava keskkonna kujundamine.

Tegemist on kehtivat Sauga valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osas. Puudub oluline vastuolu üldplaneeringu üldiste põhimõtetega.

Kauplusehoone kavandamine peab samuti toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Rajatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma olemasolevatega omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada piirkonna elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks. Eelistada tuleb säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega.

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 2) planeeringualal puuduvad kõrge väärtusega kooslused ja elupaigad. Kaitsealuseid liike ei esine;
- 3) detailplaneering ei avalda olulist ebasoodsat mõju Sauga valla ÜP-s määratud rohevõrgustikule, väärtuslikule põllumaale ega väärtuslikele maastikele;
- 4) planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;
- 5) planeeringuga hõlmatud ala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, seega kavandatav tegevus neid ebasoodsalt ei mõjuta;
- 6) planeeringuga ei kaasne ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele;
- 7) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- 8) tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Liikluskoormuse kasvust tulenev liiklusrütm tase jääb eeldatavalt normtasemete piiresse;
- 9) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 10) alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- 11) suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;
- 12) lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu esialgse eskiisiga kavandatud mahus kauplusehoone rajamisel antud asukohas olulist ebasoodsat keskkonnamõju.
- 13) puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata ehitusõigus kauplusehoone ehitamiseks.
- Hoone peab sobituma keskkonda ja olema arhitektuurselt kõrgel tasemel.
- Hoone peab olema visuaalselt nauditav ja arhitektuurselt läbimõeldud kõigist vaatesuundadest.
- Lahendada juurdepääsud ja parkimine, sh kergliiklejatele.
- Tagada ohutu juurdepääs jalakäijatele ja kergliiklejatele.

- Lahendada tehnovõrgud ja haljastus.
- Parklad liigendada haljastusega sh kõrghaljastusega (mitmerindeline haljastus).
- Parklaala valgustus planeerida selliselt, et ei tekiks häiringuid naaberkinnistutele.
- Näha ette kõrghaljastus kuumasaarte tekkimise vältimiseks.
- Väliasad kujundada esinduslikult, kavandada puhkekohti (pingid jmt) ja puhkealasid nii külastajatele kui ka töötajatele.
- Katusepindadel tuleb eelistada funktsionaalseid katusepindu (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Taastuvenergia lahendused integreerida hoone külge.
- Näidata sademe- ja pinnavee lahendus. Kasutada looduslähedasi ja innovatiivseid lahendusi.
- Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel, selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Parima lahenduse leidmiseks tuleb planeeringu koostajal teha koostööd Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga juba planeeringu koostamise algstaadiumis.
- Veevärgi ja kanalisatsiooni planeerimisel küsida AS Pärnu Vesi tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Juurdepääs Kellukese teelt.
- Jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
- Planeeringus määrata planeeringu elluviimise järjekorrad.
- 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.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Transpordiamet
- Maa- ja Ruumiamet (maaparanduse osakond)

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud: Kellukese tee 2, Kellukese tee 2a, Susivälja ja Tammiste tee 50 kinnistute omanikud.
- Elektrilevi OÜ

- Telia Eesti AS
- Pärnu Vesi 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

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: 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, 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