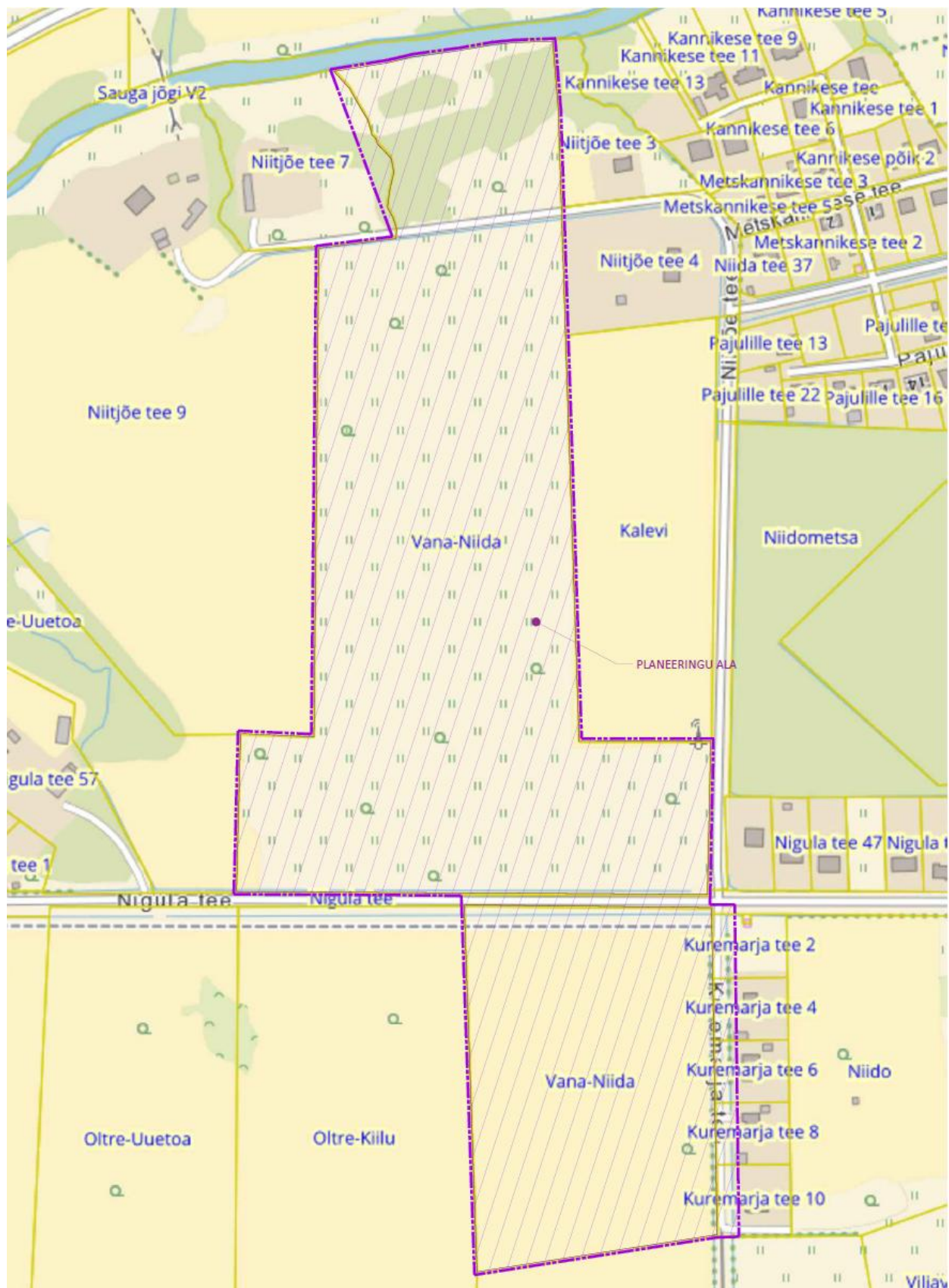


Eametsa külas Vana-Niida kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vana-Niida kinnistud jagada elamumaa sihtotstarbega ja „mitmefunktsionaalse“, nt ärimaad ja/või kortermajade/ridamajad või need koos toimivatena, sihtotstarbega kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ning abihoonete ja ärihoonete ehitamiseks, samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine. Kruntide suurus ja arv täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus.

Lisaks hoonestusele kavandatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus ning keskkonnakaitse, heakorrastuse ja haljastuse tingimused. Planeeringuga nähakse ette võimalus alale planeeritavate teede perspektiivseks ühendamiseks kohalike teede võrgustikuga läbi ida pool asuva Kalevi kinnistu (73001:001:0821) ja ühendatakse lääne pool asuv Niitjõe tee 9 kinnitu (73001:001:0842) kohaliku Niitjõe teega. Samuti lahendatakse kohaliku Kuremarja tee paiknemine planeeringuala lõunaosa piires.

Sauga jõe ja Niitjõe tee vahele jääv ala korrastakse ja sinna rajatakse teerajad jalakäijatele, istepingid ja säilitatakse jõeäärne keskkond ja taimestik. Viiakse läbi sanitaarraie haigete puude eemaldamiseks ja kujundatakse (pool)looduslik niiduala.

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala, suurusega ca 18,5 ha, asub Eametsa külas kahel pool Nigula teed. Põhjas suunas piirneb planeeringuala Sauga jõega, läänest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Niitjõe tee 7, Niitjõe tee 9 ja Oltre-Uettoa, lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Oltre-Kiilu ja Sepa, itta jääb Kuremarja tee äärne elamuala ja Nigula tee äärne elamuala, maatulundusmaa sihtotstarbega Kalevi kinnistu ja Niitjõe tee ning Niida tee elamupiirkond.

DP ala asub jätkuvalt toimiva Eametsa maaparandussüsteemi ehitisega alal, põhjapool ehitise kood 6114870010151 ja lõuna pool kood 6114870010130. Eesvoolukraavid asuvad Nigula tee ääres ja suubuvad Sauga jõkke.

Sauga jõe lõik, mille äärde jääb ka Vana-Niida põhjapoolne planeeringuala, on lihkeohtlik. Maalihkeohtlikkusest lähtudes on uuringus soovituslik ehituskeeluvööndi ulatus Sauga jõel 100 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähenemine (sh kaldakindlustuste, paadisadamate ja sildumiskohtade rajamine) nõlvastabiilsuse seisukohast on lubatud vaid siis, kui on tehtud pinnaseuuringud ja stabiilsusarvutused konkreetse lahenduse kohta.

Kinnistud on hoonestamata. Puudub väärtuslik kõrghaljastus.

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, 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.

Maakasutuse laiendamisel ja väljaarendamisel on oluline arvestada kavandatava ala terviklikkust: uued hoonestusalad peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).

Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringus väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt, samuti järgida ka üldisi kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal, kuigi võimalik funktsioon kavandatakse eeldatavalt elumumaa juhtotstarve kõrvalotstarbena. Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsed 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 kaugenemise 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, veeärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid 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
- 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: Lemma OÜ, (reg nr 11453673).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele. Sademe- ja liigvee täpsem ärajuhtimise lahendus koos käideldavate või omal krundil kogutavate (näiteks kastmiseks) veekoguste arvutustega lahendatakse ehitusprojektides.

KSH eelhindangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Jagada Vana-Niida kinnistud elamumaa ja „mitmefunktsionaalse“, nt ärimaad ja/või kortermajade/ridamajad või need koos toimivatena, sihtotstarbega kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ning abihoonete ja ärihoonete ehitamiseks.

- Kavandada juurdepääsud, liikluskorraldus, sh bussipeatuste lahendus, tehnovõrkudega varustatus ning keskkonnakaitse, heakorrasutus ja haljastuse lahendused.
- Kavandada puhke- ja rekreatsiooniala.
- Sauga jõe ja Niitjõe tee vahele jääval alal säilitada jõeäärne keskkond ja taimestik.
- Näha ette ühised prügikogumisalad.
- Siseteede planeerimisel vältida pikki sirgeid tänavalõike.
- Siseteed planeerida vähemalt ühepoolse kõrghaljastatud alleena ja kergliiklusteega.
- Teedevõrgustiku planeerimisel arvestada naaberkinnistute arendamisel võimaliku liikumisega elumualade vahel (teede ühendamise võimalus).
- Vältida tupikuid.
- Äri- ja elumualade vahele näha ette haljaspuhver.
- Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel, selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Parima lahenduse leidmiseks tuleb planeeringu koostajal teha koostööd Maa- ja Ruumiametiga juba planeeringu koostamise algstaadiumis.
- Sademe- ja pinnavete ärajuhtimisel kasutada looduslähedasi, innovatiivseid lahendusi.
- Planeerimisel arvestada Nigula tee äärse kergliiklusteega ja bussipeatustega.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks küsida tehnilised tingimused vee-ettevõtjalt Pärnu Vesi AS.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Detailplaneeringu koostamisel arvestada Nigula tee ääres kulgeva ELA122 sidetrassiga.
- 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
- Maa- ja Ruumiamet
- Keskkonnaamet

KAASAMINE

- Elektrilevi OÜ
- Pärnu Vesi AS
- Telia Eesti AS
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus
- Piirinaabrid, puudutatud isikud: Niitjõe tee 3, Niitjõe tee 4, Niitjõe tee 7, Niitjõe tee 9, Oltre-Uuetoa, Kalevi, Nigula tee 51, Kuremarja tee 2, 4, 6, 8 ja 10, Sepa, Oltre-Kiilu

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