

## LÄHTESEISUKOHAD

Melluka-Allani katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.



Pääs

moodustatavale kruntidele on planeeritavalt teemaalt, milline arvestab naabruses paikneva Helle kinnistu detailplaneeringuga ning selles ettenähtud tee asukohaga. Planeeritavale teemaale pääseb Nigula teelt.  
pärnu

## ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada Eametsa külas asuv Melluka-Allani katastriüksus neljaks krundiks. Näha ette kaks ärimaa, üks ühiskondlike hoonete maa ja üks transpordimaa krunt. Määrata katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestusala ning lahendada vajalik taristu, sh parkimine ja juurdepääsud. Anda sademevee lahendus, planeerida heakord

ning haljastuse paiknemine.

Pääs moodustatavale kruntidele nähakse ette planeeritavalt teemaalt, milline arvestab naabruses paikneva Helle kinnistu detailplaneeringuga ning selles ettenähtud tee asukohaga. Planeeritavale teemaale pääseb Nigula teelt.

## **OLEMASOLEV OLUKORD**

Detailplaneeringualal asub Melluka-Allani katastriüksus, tunnusega 73001:001:0812.

Planeeringuala suurus on 29476.0 m<sup>2</sup>

Detailplaneeringuala asub Eametsa külas, Nigula tee ääres, naabruses on planeeritud väikeelamutega hoonestatud elamuala (Helle kinnistu detailplaneering). Samuti on naabruses juba hoonestatud väikeelamu alad. Lisanduvad väikeelamu alad üle Nigula tee. Algatatud ja koostamisel on Marjapõllu-Liisapõllu kinnistute detailplaneering ning Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneering. Üle Nigula tee Tõnise ja Melluka-Mihkli katastriüksustel on maatulundusmaa sihtotstarve.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID**

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks perspektiivne väikeelamumaa (EV). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas. Kuna piirkonnas on välja kujunenud juba suhteliselt suur ja kompaktne elamupiirkond, siis on mõistlik luua piirkonda planeeritavaid teenuseid ning kujundada alast väike piirkondlik keskus, mis pakub esmaseid teenuseid, vabaaja veetmise võimalust ja vähendab autoga liikumise vajadust.

Sauga valla üldplaneering näeb ette üldised kasutamise- ja ehitustingimused ühiskondliku hoone ja äri- ja teenindusettevõtte maa-alal:

Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade väljaarendamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauuringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist.

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. Äri ja ühiskondlik hoone arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.

Maanteed äärsetel aladel tuleb detailplaneeringu lahendused kooskõlastada Transpordiametiga. Põhimaantee ääres paikneva ärimaa arendamisel tuleb juurdepääsude kavandamisel arvestada, et samatasandiliste mahasõitude rajamine nendele maanteedele ei ole lubatud. Ärimaa väljaarendamise tulemusena ei tohi häiruda liiklus põhimaanteel.

Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Ühiskondliku hoone maa-alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist parima lahenduse saamiseks ka detailplaneeringu koostamise raames: kolme ja enama korrusega hoonetele, suurematele ühiskondlikele ehitistele (nt kool, lasteaed, spordikeskus jmt), üle 1000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonetele.

Ühiskondliku hoone maa-alal peab kõrghaljastuse osatähtsus krundi pindalast olema vähemalt 20%. Hoonete ja maantee vahele on soovitatav rajada kaherindeline (põõsa- ja puurinne) kaitsehaljastus.

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

Asustuse suunamise üldised põhimõtted:

Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada, hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud maid ning hooned uuesti kasutusele võttes, eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid, toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust, arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.

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.

Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).

Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.

Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitseharjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse, arvestades neist tulenevate negatiivsete mõjudega (müra, tolm, heitgaasid jm).

Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega,

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED**

Koostatud on Melluka-Allani katastriüksuse detailplaneeringu maa-ala ja tehnovõrkude plaan, OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, aprill 2022, töö nr TM-106/22.

### **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**

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.

Tegemist on Pärnu linna ja Sauga aleviku lähedase areneva elamupiirkonnaga, kuhu on täiendavate teenuste loomine vajalik ja igati asjakohane, sest need toetavad üldplaneeringuga määratud elamupiirkonna arengut. Lisaks on võimalik ala planeerimise kaudu soodustada ka alternatiivsete liikumisvõimaluste kasutust luues esmalt head võimalused jalgrataste parkimiseks

ning rahustades liiklust Mägra tänaval.

Kuna tegemist on valglinnastuva piirkonnaga, siis on vajalik sellega seotud küsimustele ja mõjudele aina enam tähelepanu pöörata. Eriti seoses koostatavate üldplaneeringute raames nii Pärnu linnas kui ka Tori vallas. Peamiselt puudutab see transporti, mida ei ole võimalik detailplaneeringuga lahendada, kuigi ka kehtiv üldplaneering näeb ette, et ühiskondlikele hoonetele tuleb tagada jalg- ja jalgrattateede juurdepääs. Tegemist on olulise teemaga, mida tuleks soovitatavalt detailplaneeringu koostamise käigus eraldi analüüsida, et eristada lahendused, mida saab lahendada lähiajal ja mis jäävad kaugemasse tulevikku.

Eelnevat arvestades ei ole vajadust algatada Tori vallas, Eametsa külas, Melluka-Allani kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

## **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Näha ette võimalus ärimaa sihtotstarbe ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbe järgi erinevate hoonete püstitamiseks. Näha ette kvaliteetselt organiseeritud ühiskondlik ala, mis võimaldaks tegevusi kohalikul kogukonnal. Näiteks kogunemised, sportimine, laste mänguvaljak jne. Määrata planeeritavatele kruntidele hoonestusala, ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused. Täisehituse protsendi määramisel lähtuda olemasoleva olukorra analüüsist ning eesmärgist saavutada kvaliteetne keskkond. Täisehituse protsent määrata krundipõhiselt. Kaaluda ühiskondlike hoonete projekteerimisel arhitektuurivõistluse vajaduse määramist. Ärihoonete projekteerimisel näha ette nõue ehitusprojekt kooskõlastada eskiisstaadiumis vallaarhitektiga. Uute hoonete kavandamisel tuleb tagada ümberkaudsete elamualadega koosmõjus kvaliteetne piirkonna keskus.
- Näha ette tee maa-ala väljakruntimine katastriüksustest. Teemaa laius näha ette piisav, milline võimaldab rajada nõuetekohased teed, Päästeameti nõuded s.h. ja tagab teede hoolduse. planeerida rahustatud liiklust. Soovitav on planeerida selline tänavaruum, mis on piisavalt ohutu ka rattaga sõitmiseks. Arvestada naabruses paikneva Helle detailplaneeringuga ning selle järgi väljakrunditud teemaa asukohaga. Anda Helle kinnistu planeeringu järgi väljakrunditud teemaalt ühendus Nigula teele. Teemaa näha ette piisava laiusega, mis võimaldab autoteed koos kergliiklustee või kõnniteega ning ala mitmerindelisel haljastatuna. Näha ette lahendus, milline võimaldab ajutist päästeauto ümberkeeramist perioodil kui Helle kinnistu detailplaneeringu järgi ei ole teed välja ehitatud.
- Katastriüksustele juurdepääsud määrata planeeritavalt teemaalt.
- Parkimine lahendada omal kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel, selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Parima lahenduse leidmiseks tuleb planeeringu koostajal teha koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga juba planeeringu koostamise algstaadiumis.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Anda vee- ja kanalisatsioonisüsteemide lahendus. Küsida AS Pärnu Vesi-lt tehnilised tingimused.
- Elektritrassi planeerimiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassi planeerimiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.

- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 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. Anda välise tulekustutusvee lahendus.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

## **KOOSTAMISE PROTSESS**

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida ühes eksemplaris paber kandjal iga avaliku väljapaneku tarbeks
- Detailplaneering komplekteerida kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal 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
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

## **KAASAMINE**

Naabruses asuvate katastriüksuste omanikud:

Tõnise, Soobli tee 14, Soobli tee 13, Naaritsa tee 14, Mägra tee 4, Helle tee 23, Helle tee 21, Helle tee 19, Helmiku tee 14, Helmiku tee 16, Helmiku tee 18, Helmiku tee 20, Helle tee katastriüksused

Elektrilevi AS Pärnu Vesi, Telia Eesti AS, AS Connecto Eesti, 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

- KSH vajalikkuse üle otsustamisel asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine ning detailplaneeringu KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu koos KSH eelhinnanguga esitamine, vajadusel KSH eelhinnangu täiendamine: kaks kuud
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine ja lähteseisukohtade kohta arvamuse küsimine, vajadusel lähteseisukohtade täiendamine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine (eskiislahendus): neli kuud peale 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: kaks kuud
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu: kolm kuud
- Planeeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avalikul arutelu tulemustele: kolm nädalat peale avalikku arutelu.
- Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, vajadusel vaiete lahendamine: kolm kuud
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine: üks kuu.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

Leles Luhse

planeerimisspetsialist