

LÄHTESEISUKOHAD

Selja külas Põntsi kinnistu (80801:001:0440) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on Põntsi kinnistule saeveski hoone, kuivati, vähemalt kahe PVC laohalli ja katlamaja rajamine. Lisaks on planeeritud saematerjali ladustamise alad ja lahendatakse krundisisene taristu. Olulist kemikaalikasutust ei ole kavandatava tegevusega ette näha. Kinnistule ligipääs toimub Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee kaudu ja Saetööstuse kinnistult.

Kavandatav saetööstuse hoone, katlamaja ja kuivati on kinnised hooned. Saagimisel tekkiv peen saepuru kogutakse aspiratsiooniga tsüklonisse. Suurem saepuru, koor jms kogutakse kolmest küljest klotsidega ääristatud boksidesse, mis on pealt lahtised.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Põntsi kinnistu pindala on 4,87 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistul on metsamaad 1,36 ha, peamiselt on tegemist loodusliku rohumaaga (3.21 ha). Ala läbivad kuivenduskraavid, maa-ala

ei kuulu maaparandussüsteemi. Kinnistu keskosas asub Selja kruusakarjääri mäeeraldis, mille pindala on 1,67 ha. Kaevandatavaks materjaliks on ehituskruus. Mäeeraldisele on 2017. aastal väljastatud kaevandamisluba nr L.MK/330061, loa omajaks on Tori Sawmill OÜ. Kaevandustegevusega ei ole alustatud ja käesoleval ajal kaevandustegevust kinnistul ei planeerita.

Kinnistu asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel alal. Idast piirneb planeeringuala kinnistuga, kus asub saetööstus, läänest Erikumetsa (suures osas metsamaa) ja Kõrgemäe (kinnistul asuvad eluhooned) kinnistutega. Teisel pool Tallinn-Lelle-Pärnu raudteed asuvad Põntsi kinnistu, mis on suures osas metsamaa ja Valtre kinnistu, kus asuvad metsamaast ümbritsetud eluhooned. Teisel pool maanteed asuvad eluhoonetega Puusti kinnistu, loodusliku rohumaa ja põllumaaga Päkapi küla kinnistu ning eluhoonetega Puusti-Sepa kinnistu. Kavandatava tegevusega alale lähimad eluhooned asuvad 60 m kaugusel krundipiirist läänes Kõrgemäe kinnistul.

Tori alevik asub planeeringualast ca 3 km kaugusel kagus ja Pärnu linn ca 20 km kaugusel edelas. Ligikaudu 12 km kaugusele planeeringualast edelasse jääb Sindi linn.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtivas Tori valla üldplaneeringus on planeeringuala määratud perspektiivseks mäetööstusmaaks ja piirneb tootmiskaupa. Planeeringualale on väljastatud 28.11.2017 kaevandamisluba nr L.MK/330061, loa omajaks on Tori Sawmill OÜ. Kaevandustegevusega ei ole alustatud ja käesoleval ajal kaevandustegevust kinnistul ei planeerita. Maapõuuseaduse §14 lg 1 p 1 ja 2 kohaselt tuleb tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavarale. Palgiladustamisplats on planeeritud kinnistu osasse, mis on ette nähtud kaevandusalaks. Saematerjali ladustamisega ei kaasne püsivate ehitiste rajamist, seetõttu ei piira see kaevandusala kasutuselevõttu tulevikus.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut ning ala määratakse tootmise maaalaks.

Kehtiva üldplaneeringuga on määratud tootmisaladele järgmised kasutus- ja ehitustingimused:

- Uute alade kasutuselevõtmine toimub detailplaneeringute alusel.
- Kohaliku omavalitsuse nõudmise korral tuleb läbi viia keskkonnamõju (strateegiline) hindamine.
- Sõltuvalt ettevõtte iseloomust (nt ettevõtted, mis suurendavad piirkonna müraaset ja õhusaastet), tuleb vajadusel suurendada roheliste kõrghaljastusega puhveralade ulatust elamute ja ettevõtete vahel. Täpne ulatus ja vajadus määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, seejuures on minimaalseks puhverala laiuseks 25 m. Vajadusel viiakse läbi keskkonnamõju hindamine.
- Tootmiskaupa arendamisel tuleb jälgida, et hoonete ja puhkerajatiste rajamisel säiliks rohevõrgustiku toimimine. Seejuures tuleb vältida rohevõrgustiku aladel kruntide tarastamist.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.

- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Tulenevalt tootmise iseloomust, on vajadusel vajalik sademevee kogumine tootmisterritooriumil ning selle nõuetekohane käitlemine.
- Vältimaks kohaliku reoveepuhasti ülekoormust, on suure reostuskoormusega ettevõtete puhul vajalik rakendada lokaalseid reoveepuhastuslahendeid või reovee eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.
- Tagada tuleb maaparandussüsteemide säilimine ja korrashoid või ümberehitamine.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Pärnu maakonna planeeringus käsitletud olulisemad teemad on asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus ja tootmine; looduskeskkonna väärtused, sh väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik; tehniline taristu, kus suur tähtsus on nii rahvusvahelistel kui ka riigi- ja maakonnasisestel ühendusteedel, sadamatel ning turismiettevõtlust toetaval lennuväljal.

Ettevõtluse areng on maakonnas oluline osa kohalike elanike elukvaliteedi tõstmisel läbi töökohtade loomise. Tööstusettevõtted on Pärnu maakonnas peamised tööandjad.

Üldised soovitused ettevõtluse arendamiseks:

- soodustada mitmekülgset väikeettevõtlust kogu maakonnas;
- toetada ettevõtlus- ja tootmisalade kavandamist maakondlikku, piirkondlikesse ja kohalikesse keskustesse;
- ettevõtlus- ja tootmisalad kavandada üldplaneeringuga piirkondadesse, kus on olemas vastav tehniline taristu. Võimalusel laiendada või tihendada olemasolevaid tootmisalasid;
- uute ettevõtlusalade asukohtade kavandamisel eelistada logistiliste sõlmede, võimalusel ka raudtee lähedust;
- soodustada kasutusest välja jäänud hoonete kasutuselevõttu ettevõtete rajamiseks; arvestada keskkonnanõuetega tingimustega;
- olemasolevate ettevõtlus- ja tootmisalade laiendamisel ning uute kavandamisel hinnata tegevusega eeldatavalt kaasnevaid keskkonnamõjusid (müra, välisõhusaaste, lõhn, valgus- ja veereostus, jäätmeteke, liikluskoormus jne). Vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid, et ülemäärased keskkonnanõueted ei ulatuks tootmisaladest väljapoole;
- toetada riiklikult hajaasustuses paiknevate väikeettevõtete ja tootmisalade tehnilise taristu (juurdepääsutee, veevarustus, kiire internet jms) väljaehitamist

Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega – planeeringuala piirneb olemasoleva tootmisalaga ning lähikonnas on olemas vastav tehniline taristu.

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: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal pole alust arvata, et kavandataval tegevusel oleks piirkonnale olulist negatiivset mõju.

Kavandatava tegevuse peamisteks negatiivseteks mõjudeks on ehitus- ning kasutusaegne müra ja heide välisõhku.

Puudub vajadus antud detailplaneeringu kehtestamise kavatsuse puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on lokaalse iseloomuga ning nende ennetamiseks ja vältimiseks on olemas hõlpsalt rakendatavad meetmed.

Kavandatava tegevuse alal on osaliselt looduslik rohumaa, osaliselt kaetud puittaimestikuga. Ala ei ole rohevõrgustiku osa.

Planeeringuala on üldplaneeringu kohaselt mäetööstusmaa, ala muutmine tootmiskaas eeldab üldplaneeringu muudatust. Planeeringualal asub Selja kruusakarjääri mäeeraldis, millele on väljastatud kaevandamisluba. Kaevandustegevust olemasolevas olukorras ei toimu. Kaevandusalale ei ole planeeritud ehitisi, ala kasutatakse saematerjali ladustamiskohana. Kuna kaevandusalale ei rajata püsivaid hooneid, tagatakse võimalus tulevikus maavara vajadusel kasutusele võtta.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Põntsi kinnistule ehitusõigus saeveski hoone, kuivati, vähemalt kahe PVC laohalli ja katlamaja ehitamiseks. **Kavandatav tegevus ei tohi olla kõrval asuvate elamualade suhtes häiriva mõjuga (müra, tolm, valgusreostus, lõhn, suits jms.)**
- Veevarustus lahendada Saeveski kinnistu puurkaevu baasil.
- Reoveed puhastatakse lokaalselt.
- 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.
- Ristumiskoht projekteerida riigiteele nr 5 km 21,305. Lubatud on ainult Põntsi kinnistult väljasõit riigiteele. Riigiteelt parem- ja vasakpöörded Põntsi kinnistule ei ole lubatud ning vastav liikluskorraldus peab olema selgelt lahendatud.
- Olemasolevad ristumiskohad km 21,210 (Põntsi kinnistu) ja km 21,480 (Saetööstuse kinnistu, katastritunnusega 80901:001:0320) tuleb likvideerida, et ei tekiks ristumiskohtade vahekauguse ja arvu vastuolu õigusaktidega. Likvideeritavate ristumiskohtade puhul taastada riigitee katte markeeringud, teepeenarad, kraavitus ja haljasala.
- Planeerida eluhoonete poolsele alale kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina mürast põhjustatud häiringut vähendab, seejuures on minimaalseks puhverala laiuseks 25 m.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. 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.
- Näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks, nagu suunatud valgustuse kasutamine.
- Detailplaneeringuga seonduv tuleohutus lahendada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- 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 kahes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar CD-l.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Maa-amet
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Rahandusministeerium

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 eelhindangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni 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, 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