

## LÄHTESEISUKOHAD

Ojametsa katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada antud katastriüksus elamumaa kruntideks. Näha ette transpordimaa sihtotstarbega krunt. Määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamute ning abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu. Planeerida sobiv haljastus ja heakord. Lahendada liiklus, sh parkimine ja juurdepääsud.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: Lemma OÜ (reg nr 11453673).

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

## **OLEMASOLEV OLUKORD**

Detailplaneeringualal asub Ojametsa katastriüksus (tunnus 14901:001:0178).

Detailplaneeringu ala asub Are alevikus, ühepereelamute naabruses. Üle Pärivere tee asub Tori valla Are teenusekeskus. Läheduses on kahekorruselised korterelamud.

Ojametsa katastriüksus on eraomandis, samuti ka naaberkatastriüksused. Pärivere tee on riigiomandis ning üle Pärivere tee paiknevad Ave katastriüksus ja Pärivere tee 17 // Are vallakeskus katastriüksus on valla omandis.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

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

Planeeringualal kehtib käesoleval ajal Are valla üldplaneering. Are valla üldplaneering on kehtestatud Are Vallavolikogu 29.12.2009. a otsusega nr 73.

Are valla üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringu ala kaitsehaljastuse juhtotstarbega maa-alale KH2.

Are valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on kaitsehaljastus planeeritud Are alevikku, nendeks on plaanil näidatud ulatuses Pärivere, Ojametsa ja Ave kinnistul asuvad metsad. Are piirkonna ühe probleemina nähakse üldplaneeringus Ojametsa kinnistul metsa heakorra tagamist.

Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Kaitsehaljastuse ala soovitakse muuta elamumaaks.

Kuna naabruses on ühepereelamud ja läheduses asuvad väikesed kortermajad, siis elamuala arendamine ning Are aleviku keskosa tihendamine antud asukohas on otstarbekas. Samuti seab koostatav detailplaneering eesmärgi, mille kohaselt likvideeritakse minimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, rakendatakse nn „Maja metsas“ põhimõtet. Sellega seonduvalt jääb suures osas alles haljastuse maht, mis on metsa noorendik. Umbes 2018 a on tehtud antud alal lageraie.

Kokkuvõtvalt saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED**

### **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: Lemma OÜ (reg nr 11453673).

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

## EELHINNANGU KOKKUVÕTE

KSH eelhinnangus märgitakse, et EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur 10.01.2024. a andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle lähialal puuduvad. Kavandatava tegevuse ala ei kattu looduskaitse üksikobjekti piiranguvööndiga. Kavandatava tegevuse ala ei paikne üleujutusohuga alal. Kinnistul ja selle lähiümbruses puuduvad puurkaevud.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja kavandatavate eluhoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik, kuna:

1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

3) planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;

4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja müra taseme olulist suurenemist ega olulist mõju piirkonna liikluskeemile;

5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Tori vallas, Are alevikus Ojametsa katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

## **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Jagada Ojametsa katastriüksus elamumaa kruntideks. Näha ette transpordimaa sihtotstarbega krunt.
- Määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ehitamiseks, 1 elamu ja 1 abihoone igal krundil.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda kogu planeeringuala ühtsest arhitektuursest tervikust.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks trassivaldaja tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Päriveri tee kaudu.
- Parkimine lahendada omal krundil. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastust võib likvideerida ainult seonduvalt hoonete rajamisega. Hoonealuselt pinnalt ning hoone lähedusest, mis on minimaalselt vajalik, et tagada hoone säilimine.
- Näha ette ühine eriliigiliste jäätmekonteinerite ala.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad.
- 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 digitaalselt.
- Haldusleping sõlmida enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

## **KOOSTÖÖ**

- Päästeamet
- Transpordiamet

## **KAASAMINE**

- Ojametsa, Päriveri, Põllu tn 2, Põllu tn 7, Põllu tn 10 katastriüksuste omanikud
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ või AS Pärnu Vesi, sõltuvalt kes on trassivaldaja
- 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 ja lähteseisukohtade kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: kaks kuud.
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): neli kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kolm kuni neli 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:  
Leles Luhse  
planeerimisspetsialist