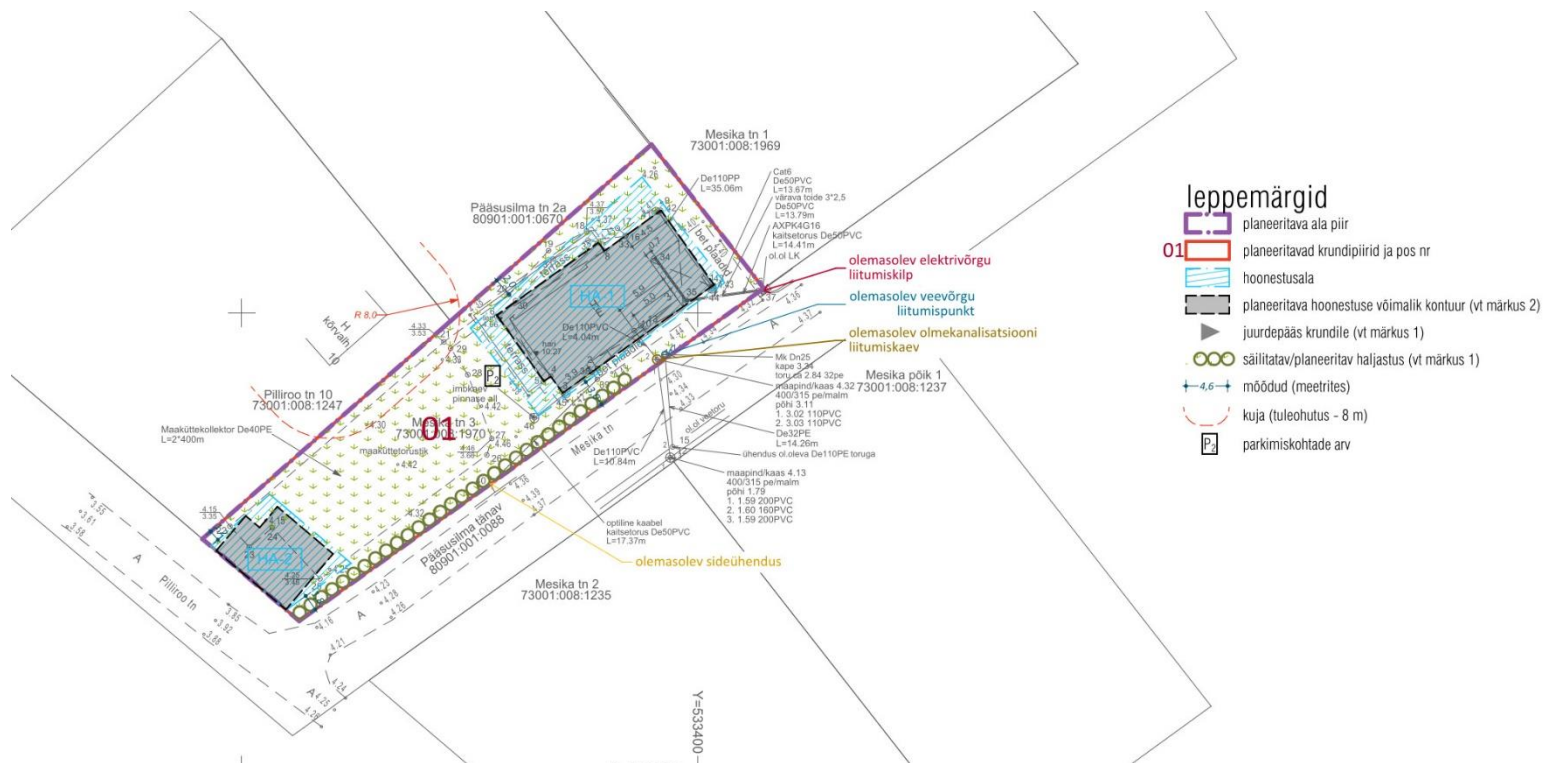


## LÄHTESEISUKOHAD

Tammiste küla Mesika tn 3 kinnistu (73001:008:1970) detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalus kinnistule abihoone ehitamiseks. Kinnistule kavandatakse abihoonet, mille tõttu kinnistu täisehitusprotsent ületab üldplaneeringukohast maksimaalset täisehitusprotsenti. Kõrvalhoone paiknemise määrab maaküttetorustikust vaba ala. Lõplik täisehituse protsent täpsustatakse detailplaneeringuga. Eeldatav täisehitus on 25% krundi pinnast (täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus). Abihoonet planeeritakse krundi lääneossa ja võimalik juurdepääs Pilliroo tänavalt.

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

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. juuni 2008 otsusega nr 42 kehtestatud Mesika tn 1 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 7,7 m.

## **OLEMASOLEV OLUKORD**

### **ASUKOHT**

Mesika tn 3 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1970) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 1075 m<sup>2</sup>. Kinnistu paikneb Mesika ja Pilliroo tänava ääres. Põhja suunas külgneb kinnistu Mesika põik 1 (73001:008:1969) ja Pääsusilma tn 2a (80901:001:0670) kinnistutega, läänest Pilliroo tn 10 (73001:008:1247) kinnistuga.

### **HOONESTUS JA HALJASTUS**

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. juuni 2008 otsusega nr 42 kehtestatud Mesika tn 1 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 7,7 m.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu ehitusaluse pinnaga 200 m<sup>2</sup>.

Lähipiirkonna hoonestus moodustavad Tammiste küla üksikelamud.

Olemasoleva haljastuse Mesika tn 3 kinnistul moodustavad kinnistul olev muru, Mesika tänava ääres olev noor hekk ja Pilliroo tänava poole jääv kasepuu.

Seoses maaküttekontuuri paiknemisega, tuleb Pilliroo tänava poolsel küljel olev kask eeldatavalt likvideerida.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

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

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkond, kus kinnistu paikneb, Suur-Pärnu alale ning on märgitud kui linnalise asustusega ala, ala jääb ka väärtuslikule maastikule Niidu-Tammiste metsamaastik. Maakonnaplaneeringus toodud üldised tingimused väärtuslike maastike kohta nimetavad piiride ja hooldamiseks vajalike meetmete täpsustamist üldplaneeringus. Samuti ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamise vajadus veekogudel on oluline üldplaneeringus. Piirkond jääb küll väärtuslikule maastikule, kuid tegemist on juba väljakujunenud tiheasustusalaga ning olemasolev hoone ei muuda maastikuliselt olemasolevat olukorda piirkonnas.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m<sup>2</sup> kuni 3000 m<sup>2</sup> kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (1075 m<sup>2</sup>) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 20% kinnistust. Kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 200 m<sup>2</sup> ja võimaliku abihoonet planeerimisega ületab see krundi täisehitusprotsenti. Eeldatav täisehitus on 25% krundi pinnast.

Eelnevast lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneering seab üldiselt asjakohased tingimused elamupiirkonna arenguks, kuid teatud juhtudel jäävad mõistliku suurusega (ca 200 m<sup>2</sup>) pereelamu ja abihoonet ehitamiseks piirangud liiga kitsaks.

## 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 Linnak (reg nr 12913059).

### EELHINNANGU KOKKUVÕTE

#### Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale).

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ülemäärast mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale. Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju. Jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus. Planeeritav abihoone ei kätke endas õnnetuse ohtu.

Võimalik potentsiaalne õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Kinnistule täiendavate hoonete kavandamine ei mõjuta oluliselt liiklusohutust. Hoonestus jääb kinnistu piiridesse. Kinnistu nurk paikneb Mesika ja Pilliroo tänavate nurgal asfaldiosale suhteliselt lähedal, mistõttu võib nähtavuse piiramine suurendada ohutaset.

Insolatsioonitaseme vähenemist ei ole naaberkinnistutel ette näha, kuna ei ole ette näha, et abihoone hakkaks varjutama naaberhoonestust.

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on väike arvestades, et tegemist on väikse krundi ning kavandatav maht on samuti väike.

4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Kuna hoonestatakse olemasolevat juba hoonestatud kinnistut, siis kavandatav hoone ei mõjuta ala väärtust, looduslikke iseärasusi jms.

5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale).

Lähim looduskaitseala paikneb Mesika tn 3 kinnistust suhteliselt kaugel, mistõttu ehitustegevus looduskaitsealadele mõju ei avalda.

6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Mesika tn 3 planeeritavast hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestev, pöördumatu ja pikaajaline. Arvestades krundi paiknemist elamupiirkonnas, on visuaalne muutus lokaalne.

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.**

Mesika tn 3 kinnistule soovitakse ehitada abihoonet. Tammiste küla on elamupiirkond, mistõttu on abihoonete ehitamine elamute juurde piirkonnas normaalne. Tegemist on suhteliselt väikese kinnistuga, mistõttu on sobiliku abihoone ehitamiseks vajalik suurendada üldplaneeringuga lubatud krundi täisehitust. Antud tegevusega ei kaasne ülemäärast keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamisel analüüsida ristmiku ohutust ja rakendada vajadusel meetmeid ohutuse tagamiseks. Tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga.

**Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**

## **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Määrata ehitusõigus abihoone ehitamiseks. Hoone asukoht sõltub kinnistule rajatud maaküttetorustikust.
- Abihoone suurus on ca 75 m<sup>2</sup>, kõrgus maksimaalselt 6,5 m ümbritsevast maapinnast.
- Abihoone planeeritav asukoht võib piirata liikluses nähtavust. Lisada joonistele nähtavuskolmnurk.
- Võtta tarvitusele meetmed ohutuks liiklemise tagamiseks.
- Tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Juurdepääs Mesika ja Pilliroo tänavalt.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- 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 ühes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplaris digitaalselt.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

## **KOOSTÖÖ**

- Päästeamet

## **KAASAMINE**

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud: Pilliroo tn 1, Pilliroo tn 10, Mesika tn 2
- Telia Eesti AS
- Pärnu Vesi 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**

- 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