

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 29.01.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tori Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 18. jaanuari 2024 otsusega nr 227 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamisest Tori vallas Eametsa külas Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistutel.

Planeeringuala asub Eametsa külas Nigula tee ääres. Põhjas suunas piirneb planeerintuala Ansupõllu (73001:001:0296, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, läänest Nigula tee ja elamualadega, lõunast Tõnise (73001:001:0153, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, itta jääb Siimu-Uuetoa (73001:001:0303, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja Ristemäe krossirada.

Nigula tee äärde kavandatakse kergliiklustee rajamist, samuti ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside rajamist, et tagada piirkonna veevärgi varustuskindlus ning vee kvaliteet ja asendada piirkonna lokaalsed reoveepuhastid reovee ühiskanaliseerimise juhtimise võimalusega. Lisaks tagatakse veetrassi baasil piirkonna tuletõrjeveree varustus.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on nimetatud kinnistud jagada ühepereelamu ja ärimaa kruntideks, määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ning lahendada vajalik taristu ja haljastus. Kinnistutele juurdepääsuks on planeeritud rajada mahasõidud Nigula teelt. Planeeringuala idaserva planeeritakse kõrghaljastatud puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks, samas saab puhervööndit kasutada rekreatsioonialana. Samuti jääb planeeringuala lähedusse Pärnu lennujaam. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennuliiklusest tingitud müraga Planeeringuala kogupindalaks on ligikaudu 10,57 hektarit.

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 (u 3 km linna piirist), mis asub sarnaste elamupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab suhteliselt kompaktselt 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 hajasustus praktiliselt hävinud, järgib see ka Eametsa külas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri.

Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringus väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt.

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, kompaktselt 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 kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimuseks välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed 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.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Lisa 2), 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: Linnak OÜ, (reg nr 12913059).

Eelhindangu koostaja on välja toonud meetmed keskkonnamõju vähendamiseks ja tingimused planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritavale alale näha ette võimalus erinevate funktsioonide (nt kauplus, lasteaed jms) planeerimiseks Nigula teega külgnevale alale seades alale paindliku maakasutuse, mis võimaldaks alale tuua erinevaid teenuseid ja vähendaks seeläbi teataval määral vajadust autokasutuse järele.
2. Planeeritava ala sademeveesüsteem planeerida nõnda, et eesvooludesse jõudva sademevee tipukoormus oleks võimalikult hajutatud. Samuti tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Vajadusel teha koostööd naaberkinnistute omanikega.
3. Detailplaneeringus seada tingimused normatiivse müra tagamiseks siseruumides.
4. Näha ette haljasvöönd müraallikate (lennujaam, krossirada) suunas laiusega u 100 – 120 m (täpne laius ja ulatus antakse detailplaneeringuga). Planeeritava haljasvööndi sisse võib arvestada võimaliku tulevase teekoridori planeeritava ala idaservas.
5. Detailplaneeringuga näha planeeringualale ette lähipuhkeala, mis võib olla haljaspuhvri koosseisus.
6. Planeeritava ala siseselt pöörata tähelepanu liiklusalade planeerimisele. Vältida pikki sirgeid tänavalõike või planeerida rahustatud liiklust. Soovitav on planeerida selline tänavaruum, mis on piisavalt ohutu ka rattaga sõitmiseks, kuna tänavaruum võib olla vahel ka nt laste mängumaa ja/või jalakäijate ruum.
7. Koostöös Tori vallaga arvestada laiema teedevõrgustiku plaanidega sh kergliiklusteede võrgustikuga, et tagada piirkonna ühendus Sauga aleviku ja Pärnu linnaga läbi sobiva laiusega perspektiivsete tänavakoridoride piirkonna üldist arengut silmas pidades.
8. Detailplaneeringu koostamisel läbi viia uuring joogivee ressursi ja reovee ärajuhtimise ressursi olemasolu kohta (OÜ Sindi Vesi).
9. Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine (Põllumajandus- ja Toiduamet).

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.

1. Piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, sest planeeritav ala asub Pärnu linnale (Pärnu linna asustusüksus) suhteliselt lähedal. Samuti moodustab ala Sauga jõe äärde jäävate elamualadega suhteliselt kompaktse asumi asudes kohe teisel pool Nigula teed.
2. Planeeritav ala on küll suhteliselt hästi seotud Sauga alevikuga, kuid valglinnastumise kumulatiivsest mõjust tulenevalt on sama arengu jätkudes vajalik pöörata tähelepanu eelkõige pendelrände ja autostumisega seotud küsimustele. Koostatava detailplaneeringu raames on võimalik planeerida alale teenuseid, et vähendada mõningal määral auto kasutamise vajadust. Arvestades töökohtade paiknemist peamiselt Pärnu linnas, siis tuleks leida võimalusi, kuidas ühendust Pärnu linnaga parandada (sh ka rattaga). Antud probleemid on eeldatavalt lahendatavad nii ala edasise arengu kui ka koostatava Tori valla üldplaneeringu raames, kuid koostatava detailplaneeringu raames tuleks seada võimalikult head eeldused valglinnastumisega seotud negatiivsete mõjude vähendamiseks või kompenseerimiseks.
3. Peamiseks negatiivseks keskkonnateguriks jäävad piirkonnas olevad erinevad müraallikad (lennujaam, krossirada, ringrada), mille mõju ei ole välisruumis võimalik täielikult likvideerida. Arvestades müraallikate perioodilisust ja mitte ülemääraast intensiivsust, ei ole see põhjus, et piirkond hinnata elamuehituseks mitesobivaks.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust alata Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu 18.01.2024 otsus nr 227](#)

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa

Telefon: 4451881

E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadaande number 2214036