Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 27.03.2025
Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tori Vallavalitsus avaldab teadaande planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 7 alusel.

Tori Vallavalitsus teatab et Tori Vallavolikogu 20. märts 2025 otsusega nr 321 algatati detailplaneering ja ei algatatud keskkonnamõjude strateegiline hindamist Tori vallas Eametsa külas Melluka-Allani katastriüksusel.
Detailplaneeringu nimi on Melluka-Allani katastriüksuse detailplaneering.
Detailplaneeringualal asub Melluka-Allani katastriüksus, tunnusega 73001:001:0812.
Planeeringuala suurus on 29476.0 m². 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.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada 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 on planeeritavalt teemaalt, milline arvestab naabruses paikneva Helle kinnistu detailplaneeringuga ning selles ettenähtud tee asukohaga. Planeeritavale teemaale pääseb Nigula teelt.
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 kasutamis- 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 parkimisnormidele. 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.
- Maanteede 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 m² ehitisealuse pindalaga hoonetele.
Ühiskondliku hoone maa-alal peab kõrghaljastuse osatähtsus krundi pindalast olema vähemalt 20%. Hoonete ja maantee vahele on soovitav 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 hooneid 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 rohelise võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused rohelise võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitselise harjutusvälja 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.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid.
Koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059).
Kokkuvõte:
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 soovitavalt 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.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuselt, ning Põllumajandus- ja Toiduametilt.
Täiendavaid ettepanekuid ei esitatud ning oldi seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- Tori Vallavolikogu 20.03.2025 otsus nr 321

Tori Vallavalitsus
Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa
Telefon: 4451881
E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadaande number 2435940