



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

14. oktoober 2021 nr 389

#### **Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Maasika tn 4 kinnistu (73001:008:1543) detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 16. oktoobri 2019 korraldusega nr 804. Planeering võeti vastu Tori Vallavalitsuse 14. aprilli 2021 korraldusega nr 268.

Planeeringu koostamise käigus selgus, et soovitatav hoonete mahtude alune pind ületab üldplaneeringuga lubatud, mistõttu muutub detailplaneering üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks.

Planeeringuala suurus on ca 2004 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu asub Tammiste külas ja külgneb Maasika tn 2 (73001:008:1542), Maasika tn 6 (73001:008:1544), Jõhvika tn 7 (73001:008:1516), Jõhvika tn 5 (73001:008:1515) ja Jõhvika tn 3 (73001:008:1514) kinnistutega. Juurdepääs planeeringu alale on Maasika tänavalt.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 48 kehtestatud Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detailplaneering, mis näeb ette järgmist: kinnistule võib püstitada 2 hoonet, korruselisusega 2, harja kõrgus kuni 9 m, katusekalle 30–50°, ehitusaluse kogupinnaga 250 m<sup>2</sup> so 12% kinnistu pinnast ja kindlaks määratud lubatud hoonestusalale kinnistul.

Maasika tn 4 krundile on ehitatud elamu ehr koodiga 120535513, ehitusaluse pinnaga 240,7 m<sup>2</sup>, mis hõlmab krundil peaaegu kogu ettenähtud lubatud hoonete ehitusaluse pinna. Kinnistu omaniku sooviks on ehitada krundile ka abihoone, mis paikneks elamust eemal kinnistu läänepoolses nurgas. Selleks on vaja alal kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonestusala kujupaigutuse muutmist ning hoonete ehitusaluse kogupinna suurendamist.

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonete ehitusaluse kogupinna suurendamine 400 m<sup>2</sup>-le ehk 20%-le kinnistu kogupinnast. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus Maasika tn 4 kinnistule abihoone ehitamiseks. Abihoone on lubatud ehitada ühekorruselisena, katuseharja kõrgus kuni 5m ümbritsevast maapinnast, katusekalle 30°, katusekatte soovitavateks materjalideks on kivi või plekk, välisviimistluses on soovitatav kasutada selliseid materjale nagu puit, kivi, krohv. Kuna abihoone on planeeritud krundi piirist 2 m kaugusele, siis peab Maasika tn 4 krundi omanik tagama tule leviku takistamise ehituslike vahenditega.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>, suurim lubatud täisehitusprotsent 10%-20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet). Tiheasustusaladele on määratud täiendavad ehitustingimused, kus muuhulgas on määratud suurim lubatud krundi täisehitusprotsent: 1200 m<sup>2</sup> kuni 3000 m<sup>2</sup> – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet).

Detailplaneering on PlanS § 142 tähenduses kehtivat üldplaneeringut muutev täisehitusprotsendi osas. Võtte arvesse piikonna üldist ehitustegevust ja planeeritava krundi suurust, ei muuda täisehituse protsendi suurendamine piirkonna üldist hoonestustihedust.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, 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: Lemma OÜ (reg nr 11453673).

KSH eelhinnangu koostamise vajadus tuleneb PlanS § 124 lõikest 6 ja KeHJS § 33 lõikest 2.

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 sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik.

Detailplaneeringu koostamiseks KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 02.09.2021 kirjas nr 6-5/21/18087-2 on seisukohal, et lähtudes algatatava detailplaneeringu eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnanõuetest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju keskkonnamõju ilmumist ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Rahandusministeerium oma 14.09.2021 kirjas nr 14-11/5972-2 on seisukohal, et Tori vallas Tammiste külas Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt planeerimiseaduse § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Detailplaneeringu algatas ja koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus, detailplaneeringu kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega on võimalik tutvuda Tori valla veebilehel [www.torivald.ee](http://www.torivald.ee)

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 punkti 3, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta Tori vallas Tammiste külas Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

2. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kuslap  
volikogu esimees