



KESKKONNAAMET

Tori Vallavalitsus  
tori@torivald.ee

Teie 23.05.2022 nr 6-2.1/3346

Meie 16.06.2022 nr 6-2/22/10379-2

### **Sindi tee 7 ja 7a detailplaneeringu tingimustega kooskõlastamine**

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse (PlanS) § 133 lg 1 alusel Pärnu maakonnas Tori vallas Kõrsa külas Sindi tee 7 ja 7a kinnistute<sup>1</sup> detailplaneeringu (DP) kooskõlastamiseks. Lisamaterjalina on esitatud DP ala seletuskiri, situatsiooniskeem, põhijoonis ja tugiplaan.

DP eesmärk on Sindi tee 7 ja 7a kinnistud liita, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused kahe puhkemaja ning jahihoone esitamiseks ning praeguse Sindi tee 7a kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks. Planeeringu koostamise käigus on muutunud puhkemajade hoonestuse kontseptsioon. Esiialgu taotletud kahe puhkemaja asemel soovitakse planeerida kuni 8 uut väiksemat kampaingu tüüpi hoonet.

**Keskkonnaamet kooskõlastab Sindi tee 7 ja 7a kinnistute detailplaneeringu tingimusel, et planeeringulahenduses arvestatakse asjaoluga, et Pärnu jõe kalda ehituskeeluvööndisse ei ole planeeritud parkimisplatsi rajamine lubatud (looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 3 ja LKS § 14 lg 1 p 5 alusel).**

Keskkonnaamet juhib järgnevalt tähelepanu asjaoludele, millega tuleb DP elluviimisel arvestada.

1. DP seletuskirjas on esitatud valed katastritunnused „*Planeeritavaks alaks on Kõrsa külas asuvad Sindi tee 7 (73001:001:1126) ja Sindi tee 7a (73001:001:1110) kinnistud.*“ Jooniste, skeemide ja aadressi enda alusel on tegelikud katastritunnused 80803:001:0974 ja 80803:001:0255. Palume katastritunnuseid korrigeerida.
2. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis (EKV) on üldjuhul (v.a LKS § 38 lg 4 ja 5 loetletud erandid) igasugune ehitustegevus keelatud (LKS § 38 lg 3). DP seletuskirjast ei ole üheselt aru saada, kas kinnistul olemasolevad ehitised (tehnovõrkudest maaküttetorustik ja imbväljak ning Maa-ameti ortofotolt näha olevad püstkoda ja veehaarde sanitaarkaitsealal asuv ehitis), on püstitatud seaduslikul alusel või mitte. Palume selles osas DP seletuskirja täiendada ja korrigeerida. Juhime tähelepanu, et tehnovõrgud ei lähe LKS § 38 lg 4 p 9 erandi alla, sest tegemist ei ole elamuga, vaid ärihoonega (ärihoone oli see ka tõenäoliselt tehnovõrkude rajamise hetkel). Kui selgub, et eelmainitud ehitised ei ole seaduslikul alusel püstitatud, siis on võimalik DP-ga need seadustada, aga sellekohane soov on vaja DP menetluses selgelt välja tuua.
3. Käesoleva DP menetlusega ei ole lubatud planeeritud parkimisala rajada, kuna see asub osaliselt EKV-s. EKV vähendamine on Keskkonnaameti kaalutusotsuse alusel erandi tegemine (LKS § 40). Keskkonnaamet on seisukohal, et antud juhul EKV vähendamine ei ole vajalik esiteks, kuna see eeldab kehtiva Tori valla üldplaneeringut muutva DP menetluse algatamist ning teiseks, parkimisala mahutamise väljapoole EKV-d on planeeringuala vaadates on lihtsasti teostatav.

<sup>1</sup> Katastritunnused 80803:001:0974 ja 80803:001:0255.

Selgitame, et parkla on tee osa ja kuna tegemist ei ole avalikult kasutatava teega, siis sellele ei laiene LKS § 38 lg 5 p 10 erand.

4. Maa-ameti 1 : 400 000 geoloogilise kaardi andmetel asub kinnistu keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida (Veesadus (VeeS) § 35 p 1).
5. Veevarustus on planeeritud lahendada Sindi tee 7a kinnistul asuva puurkaevu (PRK0018582) abil. Samuti on võimalik liituda Pärnu maanteel olemasoleva veetorustikuga. Kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva imbsüsteemiga. Heitvee hajutatult pinnasesse immutamisel tuleb lähtuda heitvee voolhulgast ning põhjavee kaitsest, vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused” (edaspidi määrus nr 61) § 8 lg 1.

DP seletuskirjas ei ole teavet, kui suur on immutatav heitvee hulk kui kogu kompleks on välja ehitatud. Juhime tähelepanu, et heitvee immutamisel on veeloa kohustus (VeeS § 187 p 4), kui immutatav heitvee hulk on suurem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas (VeeS § 188 lg 6) ja ka sellisel juhul kui heitvesi ei vasta määruses 61 toodud nõuetele. Kuna kavandatav DP ja olemasolev imbväljak asuvad keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, siis määruse 61 § 8 lg 1 p 2 alusel on keskmiselt kaitstud põhjaveega alal lubatud pinnasesse immutada kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist (septik) ning kuni 50 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist (määrus nr 61 § 8 lg 1 p 1). Palume DP seletuskirjas märkida ka planeeritav immutatav heitvee hulk.

6. Sademevesi immutatakse kinnistu piires pinnasesse. Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena VeeS tähenduses (VeeS § 129 lg 1 ja 3).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Helen Manguse  
juhataja  
keskkonnakorralduse büroo

Karl Markus Wahlberg 5885 7049 (keskkonnakorraldus)  
karl.wahlberg@keskkonnaamet.ee

Kadri Hänni 527 7419 (looduskasutus)  
kadri.hanni@keskkonnaamet.ee