

KORRALDUS

Sauga

22. november 2016 nr 624

Poeg 24, 25, 26, 33 ja 34 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vladimir Sibul esitas 25.10.2016 Sauga Vallavalitsusele Kilksama külas Poeg 24, 25, 26, 33 ja 34 kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse, eesmärgiga ala ümber kruntida, määrata uued hoonestusalad ning seada uus ehitusõigus kinnise lasketiiru püstitamiseks lisaks olemasolevatele tootmishoonetele kinnistutel.

A. Olemasolev olukord, planeeringuala asukoht, piir ja suurus

Planeeritav ala asub Sauga vallas Kilksama külas. Planeeringuala on piiritletud Poeg 24, 25, 26, 33 ja 34 kinnistute ja nende lähialaga ca 2m kinnistu piirist. Planeeringuala suurus on 28700 m².

Alal kehtib Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 12.09.1997 otsusega nr 60. Kehtiva üldplaneeringu alusel on tegemist detailplaneeringu kohustusega tootmisobjektide ja ladude maa-alaga. Koostatava ning Sauga Vallavolikogu 24.03.2016 otsusega nr 10 vastu võetud üldplaneering näeb alale ette tootmise maa-ala juhtotstarbe koos otstarbest tulenevate piirangute ja õigustega. Juhtotstarbe osakaal piirkonnas peab olema vähemalt 55%.

Planeeritaval alal on Sauga Vallavolikogu 21.09.2007 otsusega nr 117 kehtestatud Poeg 1-22, 25-40, Bensiniijaam, Elevaator, Biopuhasti ja Allapanuhoidla kinnistute (Sauga Tehnopargi) kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid olid ala ümberkruntimine, krundi hoonestusalade piiritlemine, juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine ja servituutide vajaduse määramine. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on planeeritud õgvendada Poeg 24 (73001:001:0181) kinnistu (planeeringus pos 24) piire transpordimaa krundi planeerimiseks, likvideerida olemasolev juurdepääs Jänesselja-Urge riigimaanteelt ja määrata uus juurdepääs planeeritavalt sisetänavalt, piiritleda hoonestusala alates 10 m kauguselt krundipiirist kogu krundi ulatuses ja planeerida ehitusõigus krundikasutamise sihtotstarbega tootmishoonete maa 100%, suurim lubatud ehitisealune pind 9000 m², hoonete suurim lubatud kõrgus 12,5 m ja suurim lubatud hoonete arv krundil 2 hoonet. Poeg 25 (73001:001:0182), Poeg 26 (73001:001:0183), Poeg 33 (73001:001:0190) ja Poeg 34 (73001:001:0191) kinnistud on planeeritud liita üheks krundiks (planeeringus pos 23) juurdepääsuga planeeritavalt sisetänavalt, piiritleda hoonestusala alates 10 m kauguselt krundipiirist kogu krundi ulatuses ja planeerida ehitusõigus krundikasutamise sihtotstarbega tootmishoonete maa 100%, suurim lubatud ehitisealune pind 3500 m², hoonete suurim lubatud kõrgus 12,5 m ja suurim lubatud hoonete arv krundil 2 hoonet. Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud olemasolevad ja lammutatavad hooned. Sellest võib järeldada, et lammutamisele mittekuulvad hooned on planeeritud säilitada. Samas ei ole hoonestusalade määramisel arvestatud olemasolevate ja lammutamisele mittekuuluvate hoonete paiknemisega ning hooned

asuvad osaliselt hoonestusaladelt väljas. Samuti ei ole hoonestusalade paigutamisel võetud arvesse võimalust, et kõrvutiasetsevate tootmismaa krunte võidakse soovida hoonestada ühtse kompleksina piiriüleselt, planeerides selleks hoonestusalad krundipiiril blokeerituna.

Poeg 24 kinnistu (katastritunnus 73001:001:0181) suurus on 19674 m² ning katastri sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu omanik on osaühing Puit (10123241). Juurdepääs kinnistule avalikult teelt üle Kuuseheki (73001:001:0262) kinnistu. Juurdepääsuks on sõlmitud tähtajata ja tasuta sõiduteeservituut kinnistu nr 15947 (Poeg 24) igakordse omaniku kasuks. Ehitisregistri andmetel paikneb hoonetest kinnistul sigala (103049708), ehitisealuse pinnaga 4468 m², suletud netopinnaga 3042,2 m² ja mahuga 14298 m³. Lisaks paikneb kinnistul ehitisregistrisse kandmata pooleliolev ehitise ehitisealuse pinnaga ca 730 m². Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel asub kinnistul elektriõhuliin 1-20 kV koos kaitsevööndiga, alajaam koos elektripaigaldise kaitsevööndiga ning elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga.

Poeg 25 kinnistu (katastritunnus 73001:001:0182) suurus on 1495 m² ning katastri sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu omanik on osaühing Puit (10123241). Juurdepääs kinnistule avalikult teelt puudub. Ehitisregistri andmetel paiknes hoonetest kinnistul sigala (103049709), ehitisealuse pinnaga 891 m², suletud netopinnaga 801,2 m² ja mahuga 3386 m³. Ehitisele on 29.12.2006 väljastatud ehitisluba ehitise lammutamiseks nr 1674 ning ehitise lammutatud. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel kinnistul kitsendusi ei ole.

Poeg 26 kinnistu (katastritunnus 73001:001:0183) suurus on 1578 m² ning katastri sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu omanik on osaühing Puit (10123241). Juurdepääs kinnistule avalikult teelt puudub. Ehitisregistri andmetel paiknes hoonetest kinnistul sigala (103049710), ehitisealuse pinnaga 904 m², suletud netopinnaga 799,4 m² ja mahuga 3435 m³. Ehitisele on 29.12.2006 väljastatud ehitisluba ehitise lammutamiseks nr 1690 ning ehitise lammutatud. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel kinnistul kitsendusi ei ole.

Poeg 33 kinnistu (katastritunnus 73001:001:0190) suurus on 2222 m² ning katastri sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu omanik on osaühing Puit (10123241). Juurdepääs kinnistule avalikult teelt puudub. Ehitisregistri andmetel paiknes hoonetest kinnistul sigala (103049717), ehitisealuse pinnaga 982 m², suletud netopinnaga 748 m² ja mahuga 3142 m³. Ehitisele on 29.12.2006 väljastatud ehitisluba ehitise lammutamiseks nr 1704 ning ehitise lammutatud. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel kinnistul kitsendusi ei ole.

Poeg 34 kinnistu (katastritunnus 73001:001:0191) suurus on 2343 m² ning katastri sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu omanik on osaühing Puit (10123241). Juurdepääs kinnistule avalikult teelt puudub. Ehitisregistri andmetel paiknes hoonetest kinnistul sigala (103049718), ehitisealuse pinnaga 993 m², suletud netopinnaga 746,8 m² ja mahuga 3178 m³. Ehitisele on 29.12.2006 väljastatud ehitisluba ehitise lammutamiseks nr 1706 ning ehitise lammutatud. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel kinnistul kitsendusi ei ole.

B. Detailplaneeringu koostamise vajadus

Kõik planeeringuala kinnistud kuuluvad ühele omanikule, kes soovib kinnistuid kasutada ühtse tervikuna ning hoonestada kinnistuid krundipiire ületavate hoonetega. Samuti soovib omanik jätkata olemasolevate kuid planeeringu hoonestusalast välja jäävate hoonete s.h detailplaneeringus säilitatavateks märgitud, kuid ehitisregistrisse kandmata ehitiste arendamist kinniseks lasketiiruks mõõtmatega ca 110 x 18 m, kõrgusega ca 8 m. Planeeritava ehitusõiguse koosseisus määratava krundi kasutamise sihtotstarvet tootmishoonete maa 100% soovitakse planeeritava hoonestuse kasutusotstarbest tulenevalt täiendada ja täpsustada ulatuses, mis ei tingi

üldplaneeringu muutmist. Kuna kehtiv detailplaneering seda ei võimalda on mõistlik ala üle planeerida. Detailplaneeringu vajaduse tingib ka kruntide juurdepääsu lahendamise küsimus, kuna kehtivat detailplaneeringu lahendust ei ole ellu viima asunud ning viiest krundist neljal puudub juurdepääs avalikult teelt. Samuti võib avaliku huvi objektiks kujuneda planeeritava hoonestuse kasutamine lasketiiruna.

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud ulatuslikult muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet s.t juhtotstarbe muudatus jääb üldplaneeringuga lubatu piiresse, ei ületata üldplaneeringuga määratud kõrguspiirangut, vähendada krundi minimaalsuurust ning ei muudeta detailplaneeringukohustuslikke alasid ja juhtusid. Detailplaneeringuga taotletav täisehitusprotsent ei ületa oluliselt üldplaneeringuga lubatud ning kavandatud täisehitust võib pidada tiheasustusala ja krundi suurust arvestades normaalseks. Seega ei ole tegemist üldplaneeringu olulise või ulatusliku muutmisega. Johtuvalt eelnevast ei loe Sauga Vallavalitsus detailplaneeringut üldplaneeringut muutvaks planeerimisseaduse § 142 lg 1 mõistes.

C. Koostöö ja kaasamise ning täiendavate uuringute vajadus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega s.h planeerimisseaduse § 142 lg 1 mõistes ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd ning detailplaneering tuleb kooskõlastada **Maanteeametiga**, kuivõrd planeeringulahendus käsitleb juurdepääsu riigimaanteelt, mis kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida ning **Päästeametiga**, kuivõrd planeering käsitleb tuleohutusnõudeid. Koostöö tegemise vajadus ning kooskõlastajate koosseis võib planeeringu koostamise ja menetlemise ajal muutuda sõltuvalt planeeringu täpsest lahendusest.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute (Poeg 12-17, 27, 35, 41, Teeveere, Kuuseheki ja Jänesselja) omanikud.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Sauga Vallavolikogu 19.11.2015 määruse nr 16 „Pädevuse delegeerimine“ § 1 lõike 1 punkti 2 ning Vladimir Sibula 25.10.2016 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse

Sauga Vallavalitsus annab korralduse:

1. algatada Kilksama külas Poeg 24, 25, 26, 33 ja 34 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on ala ümber kruntida, määrata uued hoonestusalad ning seada uus ehitusõigus kinnise lasketiiru püstitamiseks lisaks olemasolevatele tootmishoonetele kinnistutel. Maakasutuse juhtotstarbeks alal jääb tootmismaa 100%.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

3. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Sauga Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks.
4. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja rahandusministeeriumi kodulehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>) Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Sauga Vallavalitsusele ülevaatamiseks (Kontaktisikuks on valla ehitusnõunik Kristjan Kullerkan, kristjan@sauga.ee +372 44 20 721).
6. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Vajadusel määrab täiendavad koostöölastused ja koostöö vajaduse Sauga Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega.
7. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Sauga Vallavalitsusega haldusleping detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmise kohta.
8. Sauga Vallavalitsuse vastutaval isikul avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Sauga valla veebilehel.
9. Sauga Vallavalitsuse vastutaval isikul korraldada detailplaneeringu algatamisest teatamine ajalehes "Pärnu Postimees" 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.
10. Sauga Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
11. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Priit Ruut
Vallavanem



Anne Annus
Vallasekretär

Lisa 1 "Asendiskeem"
Sauga Vallavalitsuse 22. novembri 2016 korralduse nr 624 juurde



Allikas: Maa-ameti kaardiserveri põhikaart