



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

7. veebruar 2019 nr 111

Matsi tee 2 ja 2a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Sergei Pilipaka esitas Tori Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse Tori vallas Pulli külas Matsi tee 2a (73001:008:1238) ja Matsi tee 2 (73001:008:0267) kinnistutel.

Planeeringuala suurusega 2,13 ha paikneb Pärnu jõe ääres ning piirneb loodest Koolimaja teega, põhja-kirde-idasuunast maatulundusmaaga Koolimaja tee 13 (katastrinumber 73001:008:0284) lõunast Pärnu jõega, edelast ühiskondlike ehitiste maaga Koolimaja tee 11 (katastriüksus 73001:008:1784) ning läänest katastriüksusel 73001:008:1786 asuva koolipargiga, mis on sihtotstarbelt üldkasutatav maa.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on planeeringuala jaotamine üheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, hoonestusala määramine ja ehitusõiguse seadmine moodustatavatele kruntidele elamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti määrata tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200 m², suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet). Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, 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.

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.

Eelhindamise tulemusena selgus, et keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, kuna kavandatud tegevus ei liigitu Eesti ja EL õigusaktide järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuseks ning tegevuse keskkonnamõju automaatselt, õigusaktide nõuetest lähtuvalt, hindama ei pea. Samuti ei tuvastatud eelhindamise raames kavandatava tegevuse ellurakendamise olulise negatiivse keskkonnamõju kaasnemist keskkonnale. KSH protsess

on rahaliselt ja ajaliselt kulukas ning sellest saadav informatsioon ei annaks otsustajale olulist lisainformatsiooni, mida ei ole käesolevas aruandes toodud.

Käesoleva KSH eelhinnangu koostamisel selgus, et põhiliselt tuleb tähelepanu pöörata järgmistele asjaoludele:

- 1) **Nõlvade seisundi täpsem hindamine geotehnilise uuringuga.** Oma tagasisides käesoleva KSH läbiviimise vajalikkuse analüüsi aruande esimesele versioonile on nii Keskkonnaamet kui Rahandusministeerium viidanud võimalikust kaldaastangust tulenevatele täiendavatele piirangutele ja Sindi paisu likvideerimise tagajärgede arvestamise vajalikkusele. Lisas 1 esitatud ja alapeatükis 4.2.2 tsiteeritud eksperthinnangule tuginedes on keskkonnaekspert järeldanud, et ehituskeeluvööndi laiendamise vajadus puudub, tulenevalt kaldaastangu puudumisest kinnistul. Eksperthinnangu kohaselt maalihete tekkimise oht on vähetõenäoline, kuid täpsema geotehnilise uuringu läbiviimine on siiski vajalik. Nõlvaarvutuste jaoks vajalike geotehniliste uuringute raames tuleb määrata lammi, nõlva ja terrassi geoloogiline ehitus ja kinnistul levinud pinnaste geotehnilised omadused. Muuhulgas on vaja määrata jõe põhja profiil kolmes kohas kuni jõe keskpaigni või 3 m sügavuseni veepinnast.
- 2) **Pärnu jõe kaitsevööndite ulatus** - geotehnilise uuringuga paralleelselt tuleb planeeringu koostamise käigus üle vaadata ja täpsustada ranna ja kalda kasutamist kitsendavate vööndite ulatust.
- 3) **Reovee käitlemine ja sadevee ärajuhtimine** – vajalik on kasutusse võtta reoveepuhasti, mis tagaks reovee piisava puhastusastme. Samuti on oluline selle nõuetekohane kasutamine ja korrashoid, et ei tekiks avariohtu ja lekkeid. Nõuetekohane käitlemine hoiab ära negatiivse mõju keskkonnale ja inimese tervisele, sest välditakse saastunud vee jõudmist pinnasesse, põhjavette ja pinnavette. Kuna valitud reoveepuhastisse ei tohi juhtida sadevett teedelt ja parkimisaladelt, tuleb hinnata sadevee ärajuhtimise vajadus ja leida selleks sobivaim lahendus. Heitvee juhtimiseks Pärnu jõkke tuleb **taotlema vee erikasutusluba** vastavalt veeseaduse §8 lg 2 p 4. Heitvee pinnasesse immutamist tuleb samuti planeeringu koostamise käigus kaaluda. Reovee puhastamise meetod täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.
- 4) **Puhasti asukohta täpsustamine** - planeeringu koostamise käigus tuleb leida omapuhastile sobiv asukoht, kuhu saab hiljem rajada puhasti ehitusloa alusel. Kui on tagatud kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded § 6 lg 1 nõuded, ei nõua KOV arendajalt täiendavat eksperthinnangut puhasti asukohta suhtes.
- 5) **Alale juurdepääsutee ja elamuteni viivate teede ja parkimisalade otstarbekas planeerimine**, et valitaks teekate, millelt tahkete osakeste lendumine oleks minimaalne ning välditaks pinnase liigset kahjustamist. See tagab võimalikult madala negatiivse mõju välisõhu seisundile ja piirkonna välisilmele ning seega ka inimeste tervisele ja heaolule.
- 6) **Tagada tuleb veekogu piiranguvöönditele ja puurkaevu sanitaarkaitsetsoonile kehtestatud keskkonnanõuete täitmine ja tegevuspiirangute järgimine.**
- 7) **Oluline on elustiku ja elurikkuse kaitseks tagada ehituskeeluvööndi puutumatus ning järgida kehtiva üldplaneeringu põhimõtteid, mille kohaselt ala on väikeelamute ala ja hajaasustuspriirkond.**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Rahandusministeerium oma 08.08.2018 kirjaga nr 14-11/5557-2 juhtis tähelepanu Pärnu jõe

kalda lihkeohtlikkusele, samuti ka võimalikule kaldaastangule. KSH eelhinnangus on käsitletud lihkeohtlikkuse teemat ning eelhinnangut on täiendatud. Planeeringu koostamise käigus täpsustatakse ranna ja kalda kasutamist kitsendavate vööndite ulatust.

Rahandusministeerium on seisukohal, et kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ja maalihke ohtu, siis Matsi tee 2 ja 2a kinnistute detailplaneeringu KSH menetlust pole tarvis algatada. Hoolimata KSH vajalikkusest tuleb planeeringu koostamise korraldajal tagada, et planeeringu koostamisel hinnatakse planeeringu elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (PlanS § 4 lg 2 p 5).

Keskkonnaamet oma 16.01.2019 kirjas nr 6-5/18/11496-5 on seisukohal, et LKS vööndite (sh ehituskeeluvöönd) tegelik ulatus tuleb täiendavalt täpsustada ja selgitada planeeringu koostamise käigus ning reovee puhastile tuleb planeeringu koostamise käigus leida parem asukoht (hetkel eskiisjoonisel elamurajooni keskel), näidates joonisel ka reovee suublasse juhtimise või immutamise asukohta.

KSH algatamata jätmise korralduses ja KSH eelhinnangu täiendamisel ning detailplaneeringu koostamisel arvestatakse eelöeldut. Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne KeHJS § 2²mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

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 valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

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.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 13 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 2 ning Sergei Pilipaka poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Pulli külas Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.
3. Jätta Pulli külas Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a kinnistutele keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
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. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega haldusleping detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmise kohta.
6. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
7. Tori 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.
8. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Ruut
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär

Lisa "Asukohaskeem"
Tori Vallavalitsuse 7. veebruar 2019 korralduse nr 111 juurde

