



## TORI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Sindi

1. november 2023 nr 686

#### **Lauka tee 4, Lauka tee 6, Tehnika tn 5 ja Tehnika tn 7 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine**

Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 algatati Tori Vallavalitsuse 7. veebruari 2019 korraldusega nr 110.

Tori Vallavalitsuse 4. septembri 2019 korraldusega nr 652 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.

27.01.2023 esitas Lauka tee 6 kinnistu omanik avalduse liita nimetatud kinnistu planeeringualasse. Planeeringuala piiras Lauka tee 6 kinnistut kolmest küljest. Otstarbekas on kogu ala ühtselt planeerida, et tekiks kompaktne tervik, parem lahendus juurdepääsuteedele ja vajalikule taristule. Planeeringu menetluse kooskõlastamise etapis on planeeringuala suurendatud.

Planeeringuala suurusega 4,7 ha asub Sauga alevikus Tehnika tn ja Lauka tee ristil toomisalade piirkonnas. Planeeringualast läände jääb Hirvela elamupiirkond. Edelas ja loodes asuvad elamumaad. Põhjas, kirdes, idas, kagus ja lõunas asuvad peamiselt tootmiskaad. Lauka tee 4 ja Lauka tee 6 kinnistud on hoonestatud. Juurdepääs planeeringualale toimub Lauka teelt ja Tehnika tänavalt.

Planeeringualas Tehnika tänav 5 ja 7 kinnistutele on varasemalt kehtestatud Sauga Vallavolikogu 20.12.2007 otsusega nr 138 Endise Jänese kinnistu detailplaneeringu muutmine. Planeeringuala suuruseks oli 14,0 ha. Projekteeriti kokku 10 krunti, mille seas on tootmiskaad ja transpordimaa krundid. Kuna kehtiv planeering ei näe ette ehitusõiguste liitmiseks, on käesolevasse planeeringusse haaratud ka Tehnika tänav 5 ja 7 kinnistud, et oleks võimalus ehitada sinna üks suuremahuline hoone.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala tootmise maa-alal, kus ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega. Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust. Detailplaneeringuga kavandada tootmiskaad krundile ka haljastus.

Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.

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, kiirus, lõhn. Eelhindangu koostaja on OÜ Linnak, Karri Tiigisoon, töö nimi „Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ august 2019.

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 ellurakendamisega olulise negatiivse keskkonnamõju kaasnemist keskkonnale.

KSH eelhindangu koostaja tõi välja tingimused, millega peab detailplaneeringu koostamisel arvestama:

- Otstarbekas on hoonestusalad kavandada nõnda, et hoonestusaladest elamualade poole on võimalik paigutada kõrghaljastust.
- Samuti on vajalik vaadata planeeringu raames raskeveokite liikumist ja selle potentsiaalset mõju elamupiirkonnale. Vajadusel seada tingimused raskeveokite liikumisele.
- Üldplaneeringust tulenevad tingimused kirjutada detailplaneeringusse.

Planeeringulahendusega nähakse ette kaheksa (8) 30% äri- ja 70% tootmismaa ning kolm (3) 100% ärimaa sihtotstarbelist krunti ja kaks (2) transpordimaa krunti. 100% ärimaa krundid on kavandatud Lauka tee äärde.

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Hoonestusalast väljapoole on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Elamumaa kinnistute poolsele alale on ette nähtud kohustuslik kõrghaljastatud puhverala.

Põhijoonisel näidatud kruntidele pos nr 2–9 ja 11 on lubatud ehitada kuni 3-korruselised hooneid kõrgusega 14 meetrit. Krundile pos nr 10 on lubatud ehitada kuni 2-korruselised hooned kõrgusega kuni 14 meetrit. Krundil pos nr 1 on olemasolev hoone. Kruntide täisehitusprotsendid on määratud vahemikus 19 – 40%.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), samuti kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekti käigus.

Katusekalle jääb vahemikku 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, fassaadiplaate. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale, katusematerjal: rullmaterjal või plekk.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid ning puudutatud isikud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ning Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 2 annab Tori Vallavalitsus  
k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu Tori vallas Sauga alevikus Lauka tee 4, Lauka tee 6, Tehnika tn 5 ja Tehnika tn 7 kinnistute detailplaneering esitatud kujul ja mahus.
2. Tori Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Lauri Luur  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Siiri Jõerand  
vallasekretär