



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

21. veebruar 2019 nr 150

#### **Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Kirsti Toodu esitas Tori Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse Tori vallas Pulli külas Aluste (73001:007:0039) kinnistul.

Aluste kinnistu asub Pärnu maakonnas Tori vallas Pulli külas Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisel alal. Aluste kinnistu on hoonestamata. Lähipiirkond on osaliselt hoonestatud pereelamutega. Aluste kinnistu suurus on 13,37 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Aluste kinnistu elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused olemasoleva katastriüksuse väljaarendamisel Pärnu jõe kaldale. Lahendatakse juurdepääsud ja tehniline taristu. Määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõigus kruntidele elamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitatakse võimalikult palju kalda-ala looduslikkust. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Lähtuvalt sellest tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas ning vajadusel teha geoloogilised uuringud ning seetõttu näha ette meetmed kalda püsivuse tagamiseks.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi ei ole alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud põllumaana ja sinna elamuarendust pole ette nähtud. Samas on planeeritavast alast läände jääv jõe äär juba hoonestatud, samuti paiknevad elamud (talud) hajusalt ka ida suunas. Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Maakonnaplaneering näeb ette, et eelkõige tuleks tihendada linnalisi asulaid. Jõe kallas on siiski juba hoonestatud ning alale on ehitatud ka uushoonestust. Kuna tegemist on väärtusliku maastikuga, siis saab selle väärtust hoida ka hoonestatuna. Lähtuvalt sellest ei saa välistada ka uute hoonete ehitamist, kuid kujunev maastik tuleb hoolikalt välja kujundada. Samuti tuleb tagada juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallas).

Detailplaneering muudab 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 §2<sup>2</sup> 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. Eelhinnangu kokkuvõttes on välja toodud meetmed keskkonnamõju vähendamiseks:

- Detailplaneeringu koostamisel arvestada olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitada võimalikult palju kalda-ala looduslikkust. Planeeritavad kinnistud kavandada soovitatavalt suurematena, kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus.
- Looduskaitseaduse § 35 lg 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel kaldaastangul koosnevad ranna ja kalda kaitse piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiuselt. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada looduskaitseaduses nimetatud vööndite tegelik ulatus.
- Detailplaneeringu käigus täpsustada kalda püsivuse tagamise tingimused ja maalihkeohtlikkuse uuringu koostamise vajadus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Põllumajandusametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 07.01.2019 kirjas nr 6-5/18/20066-2 juhtis tähelepanu, et KSH algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat (antud juhul infrastruktuuri rajamine ja kasutamine) ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb eelhinnang anda, kui arendatakse muuhulgas elurajooni; samuti § 15 punkt 8 kohaselt tegevust, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. Samuti juhiti tähelepanu, et planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata kalda püsivust antud piirkonnas, säilitada kaldaala looduslikuna. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada looduskaitseaduses nimetatud vööndite tegelik ulatus.

Rahandusministeerium oma 14.12.2018 kirjas nr 14-11/9327-2 tegi ettepaneku küsida detailplaneeringu algatamise otstarbekuse ja KSH koostamise vajalikkuse osas seisukohta ka Maaeluministeeriumilt, kuna Pärnu maakonna planeeringus (kehtestatud 29.03.2018) on ala kajastatud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Maaeluministeeriumil on välja töötatud väärtuslikku põllumajandusmaad käsitlev seadus, mille eesmärk on tagada kõrge viljakusega põllumajandusmaa ja selle mullastiku õiguslik kaitse ning nende maade jätkuv kasutamine põllumajanduses. Seadus on Riigikogus esimese lugemise läbinud ja sellega kavandatakse kitsendused rakenduvad 2020. aastal, st tõenäoliselt enne seda, kui saab kehtestatud Aluste kinnistu detailplaneering. Teisena toodi välja tingimus, kuna Pärnu jõe kallastel on maalihete oht, tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas ning vajadusel teha geoloogilised uuringud.

Maaeluministeerium oma 30.01.2019 kirjaga nr 4.1-5/184-1 nõustub Aluste kinnistu detailplaneeringus kavandatuga, rõhutades, et igasuguse ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada tõsiasjaga, et põllumajandusmaa puhul, sõltumata sellest, kui kõrge väärtusega selle mullastik on, kaob selle põllumajandusliku kasutamise võimalus alati. Samas läheb hoonestusala rajamise tulemusena põllumajanduslikust kasutusest välja suhteliselt väike osa

massiivist ning massiivi edasine põllumajanduslik kasutus saab jätkuda ka pärast hoonestuse rajamist.

Põllumajandusamet oma 21.12.2018 kirjas nr 14.5-1/2118-1 on seisukohal, lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala tingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine maaparanduse seisukohast vajalik. Põllumajandusametil puuduvad märkused ja ettepanekud Tori valla Pulli küla Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõuosas.

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“ § 2 punkti 3 ning Kirsti Toodu poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Pulli külas Aluste kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Aluste kinnistule 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 asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.

7. Tori Vallavolikogu 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. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Enn Kuslap  
volikogu esimees

Lisa "Asukohaskeem"  
Tori Vallavolikogu 21. veebruar 2019 otsuse nr 150 juurde

