



## TORI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Sindi

2. oktoober 2019 nr 748

#### **Kellukese tee 2 ja 4 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Kellukese tee 2 ja 4 kinnistute detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 22. mai 2019 korraldusega nr 389.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kinnistud ümber kruntida, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus ärihoonete ja elamute ehitamiseks, samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Planeeringuala suurus on 28300 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on Kellukese tee 2 kinnistul ärimaa 100%, Kellukese tee 4 kinnistul tootmismaa 100%. Kinnistud asuvad Tammiste külas Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres, külgnedes elamuarendusega. Juurdepääs planeeringu alale on lahendatud Kellukese teelt. Vajadusel on ligipääs ka Oblika tänavalt.

Planeeritavatel kinnistutel kehtib Ojapealse, Kopratammi ja Takja kinnistute detailplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 15.06.2004 otsusega nr 46. Planeeringuga moodustati 80 elamumaa krunti, üks tootmismaa krunt, kuhu planeeriti tiik tuletõrje veevõtukohta ja puurkaevu tarbeks, ning üks ärimaa krunt, millele on tänaseks ehitatud toidukauplus parklaga. Kavandatud puurkaev on välja ehitatud, kuid kuna piirkond on liidetud ühisveevärgi torustikuga ei ole puurkaev kasutuses.

Detailplaneeringuga kavandatakse Kellukese tee 2 kinnistule riigitee poolsele alale ärimaa krundid ja elamuala poole 3 krunti kaksikelamute ehitamiseks ning Oblika tänavat ja Kellukese teed ühendav tänav. Antud lahendus sobib asukohta hästi, olles heaks üleminekuks ärihoonete ja elamualade vahel. Kellukese tee 4 kinnistule planeeritakse olemasoleva tiigiga osale avalikult kasutatav pargiala (üldkasutatav maa). Ülejäänud maaüksusele soovitakse planeerida 3 väikeelamumaa krunti. Planeeritud elamumaa krundid on olemasoleva elamuala laienduseks.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgne juhtotstarve on planeeritaval alal äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä) ja tootmise maa-ala (T), kuid vastavalt üldplaneeringule võib nimetatud juhtotstarve esineda ka kõrvalotstarbena, mille vajadus ja osakaal täpsustatakse detailplaneeringu käigus lähtudes valla ruumilise

arengu eesmärkidest ning piirkonna üldplaneeringukohase maakasutuse tingimustest. Sellest tulenevalt ei ole detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 mõistes üldplaneeringut põhilahendust muutev.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhinnangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega. Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (Alkranel OÜ), 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, 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 eelhinnangu koostaja tõi välja tingimused, millega peab detailplaneeringu koostamisel arvestama:

- Kui kasutatakse vajadusel maaparanduse eesvoolu sademevee suublana, peab DP rakendusosas olema sätestatud, et peab olema tagatud ka nt maaparandusühistu loomine vms lahendus, mis võimaldab maaparanduse eesvoolu hoolduskulu katmise (vee juhtimisel maaparanduse eesvoolu, nt veehulga põhise arvestuse alusel) reguleerida enne ehituslubade taotlemist (hooldustasu kompenseerimise nõue peab edasi kanduma ka uutele omanikele, kui omandisuhted muutuvad). Olemasoleva õigusruumi järgi tuleb sellised maaparandussüsteeme mõjutavad tegevused, enne ehituslubade taotlemist, kooskõlastada ka Põllumajandusametiga.
- Müra tekitavad tehnoseadmed kavandada elamualadest eemale. Kui see ei ole täidetav, siis müra tekitavate tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel läbi viia müralevi modelleerimised, määramaks ära vajadusel rakendatavad meetmed (mürahäiringute vähendamiseks/vältimiseks) arvestades mh elukeskkonnaestetikat.

KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Rahandusministeeriumilt, Põllumajandusametilt, Maanteeametilt, Terviseametilt, Sindi Vesi OÜ-lt ja Elektrilevi OÜ-lt.

Keskkonnaamet oma 27.08.2019 kirjas nr 6-5/19/175-2 on seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega

eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algamine eeldatavalt vajalik.

Rahandusministeerium oma 13.09.2019 kirjas nr 14-10/4112-4 on seisukohal, et Tori vallas Tammiste külas Kellukese tee 2 ja 4 kinnistute detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algamata, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Maanteeamet oma 19.09.2019 kirjas nr 15-2/19/28990-4 nõustub KSH algamata jätmisega.

Põllumajandusamet oma 09.09.2019 kirjas nr 14.5-1/1471-1 nõustub Tori valla Tammiste küla Kellukese tee 2 ja 4 kinnistute keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmisega.

Siiski peab PMA vajalikuks teada anda, et olenemata asjaolust, et planeeringu alal ei asu Maaparandussüsteemide registrisse kantud maaparandusehitist, asuvad alal Altküla maaparandusehitise (MS 6112350010010/002) kollektorid. On oluline, et planeeringu koostamise käigus selgitataks välja kollektorite asukoht ja seisukord ning arvestataks nendega. Samuti peab planeeringu koostaja tegema koostööd PMA-ga, et selgitada välja, kas ja kuidas on vajadusel võimalik maaparandussüsteemi eesvoolu sademevee suublana kasutada.

Terviseameti lääne regionaalosakond oma 11.09.2019 kirjas nr 9.3-4/19/4720-2 ei esita vastuväiteid KSH algamata jätmise otsusele.

Elektrilevi OÜ palub tellida tehnilised tingimused ja kanda andmed detailplaneeringu asendiplaanile. Seejärel esitada projekt (soovituslikult PDF-kujul) läbi iseteeninduse ja lisada ka tehniliste tingimuste dokumendi number.

Sindi Vesi OÜ ei andnud oma seisukohta.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks 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 p 4, annab Tori Vallavalitsus  
k o r r a l d u s e:

1. Jätta Tammiste külas Kellukese tee 2 ja 4 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
2. Tori Vallavalitsusel avaldada teade keskkonnamõjude hindamise algamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Pärnu Postimees.
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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Luur  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Atka  
andmekaitse- ja personalispetsialist  
vallasekretäri ülesannetes