



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

17. veebruar 2022 nr 44

#### **Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

Maasika tn 4 kinnistu detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 16. oktooberi 2019 korraldusega nr 804. Planeeringu koostamise käigus selgus, et soovitud hoonete mahtude alune pind ületab üldplaneeringuga lubatud, mistõttu muutub detailplaneering üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks.

Planeeringuala suurus on ca 2004 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu asub Tammiste külas ja külgneb Maasika tn 2 (73001:008:1542), Maasika tn 6 (73001:008:1544), Jõhvika tn 7 (73001:008:1516), Jõhvika tn 5 (73001:008:1515) ja Jõhvika tn 3 (73001:008:1514) kinnistutega. Juurdepääs planeeringu alale on Maasika tänavalt.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 48 kehtestatud Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detailplaneering, mis näeb ette järgmist: kinnistule võib püstitada 2 hoonet, korruselisusega 2, harja kõrgus kuni 9 m, katusekalle 30–50°, ehitusaluse kogupinnaga 250 m<sup>2</sup> so 12% kinnistu pinnast ja kindlaks määratud lubatud hoonestusalale kinnistul.

Maasika tn 4 krundile on ehitatud elamu ehr koodiga 120535513, ehitusaluse pinnaga 240,7 m<sup>2</sup>, mis hõlmab krundil peaaegu kogu ettenähtud lubatud hoonete ehitusaluse pinna. Kinnistu omaniku sooviks on ehitada krundile ka abihoone, mis paikneks elamust eemal kinnistu läänepoolses nurgas. Selleks on vaja alal kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonestusala kujupaigutuse muutmist ning hoonete ehitusaluse kogupinna suurendamist.

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonete ehitusaluse kogupinna suurendamine 400 m<sup>2</sup>-le ehk 20%-le kinnistu kogupinnast. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus Maasika tn 4 kinnistule abihoone ehitamiseks. Abihoone on lubatud ehitada ühekorruselisena, katuseharja kõrgus kuni 5m ümbritsevast maapinnast, katusekalle 30°, katusekatte soovitatavateks materjalideks on kivi või plekk, välisviimistluses on soovitud kasutada selliseid materjale nagu puit, kivi, krohv. Kuna abihoone on planeeritud krundi piirist 2 m kaugusele, siis peab Maasika tn 4 krundi omanik tagama tule leviku takistamise ehituslike vahenditega.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve,

mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>, suurim lubatud täisehitusprotsent 10%-20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet). Tiheasustusaladele on määratud täiendavad ehitustingimused, kus muuhulgas on määratud suurim lubatud krundi täisehitusprotsent: 1200 m<sup>2</sup> kuni 3000 m<sup>2</sup> – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet).

Detailplaneering on PlanS § 142 tähenduses kehtivat üldplaneeringut muutev täisehitusprotsendi osas. Võtte arvesse piirkonna üldist ehitustegevust ja planeeritava krundi suurus, ei muuda täisehituse protsendi suurendamine piirkonna üldist hoonestustihedust.

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. Koostaja: Lemma OÜ (reg nr 11453673).

KSH eelhindangu koostamise vajadus tuleneb PlanS § 124 lõikest 6 ja KeHJS § 33 lõikest 2.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik.

Tori Vallavolikogu 14. oktoobri 2021 otsusega nr 389 jäeti Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavolikogu 14. oktoobri 2021 otsusega nr 390. Planeeringu avalik väljapanek toimus 08.11-07.12.2021, mille käigus ei esitatud ühtegi ettepanekut ega vastuväidet. Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Rahandusministeerium oma 07.02.2022 kirjas nr 15-3/1459-1 andis heakskiidu Tori vallas Tammiste külas Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringule.

Lähtudes eelöeldust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tori vallas Tammiste külas Maasika tn 4 kinnistu (73001:008:1543) detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja veebilehel Ametlikud Teadaanded.
3. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise otsus ning kehtestatud detailplaneering Rahandusministeeriumi riigihalduse ministrile ja riigi maakatastri pidajale 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna

Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh  
volikogu esimees