



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

17. detsember 2020 nr 299

Uus-Allikivi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strategilise hindamise algatamata jätmine

Eston Ehitus AS (registrikood 10122448) volitatud isik Katrina Šokman esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Kilksama külas Uus-Allikivi (73001:001:0418) kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Uus-Allikivi kinnistu Tori vallas (endises Sauga vallas), Kilksama külas. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa ning katastriüksuse pindala on 6,32 ha, millest haritav maa moodustab 5,27 ha ning looduslik rohumaa 0,12 ha.

Kinnistu piirneb idast Vana-Paiso (73001:001:0352, maatulundusmaa) ja Paiso (73001:001:0684, maatulundusmaa) kinnistutega, lõunast Allikivi kinnistuga (73001:001:0417, maatulundusmaa), läänest kõrvaltänavaga Allikivi tee (tee nr 7300070) ning põhjast Jänesselja-Urge kõrvalmaantee (tee nr 19214). Paiso ja Allikivi kinnistutel asuvad elamud.

Allikivi tee eraldab Uus-Allikivi kinnistut läänesuunas kolmest kinnistust (Sauga Biopuhasti, jäätmehoidla maa; Selja tee 17, tootmismaa; Trev'i ajajaam, tootmismaa). Ühtlasi on tee piiriks Sauga aleviku ja Kilksama küla vahel.

Jänesselja-Urge kõrvalmaantee (Selja tee) eraldab kinnistut põhjasuunas Jänesselja (73001:001:0772, maatulundusmaa) kinnistust.

Detailplaneeringuga plaanitakse Uus-Allikivi kinnistu jagada kolmeks eraldi kinnistuks, millede sihtotstarve oleks äri- ja/või tootmismaa ning saada ehitusõigus tootmis- ja äritegevuseks vajaliku hoone või hoonete rajamiseks. Igale krundile planeeritakse täisehitust kuni 40% kinnistu pindala ulatuses ning kuni kolme kahekorruselise (maksimaalne kõrgus 12 m) hoonega. Juurdepääsu teed kinnistutele rajatakse Allikivi tee kaudu. Kruntidel on ettenähtud ligikaudu 20 parkimiskohta.

Sauga valla üldplaneeringu järgi pole kinnistul juhtotstarvet määratud. Kinnistu asub nn valgel alal, mis tähendab olemasoleva maakasutuse (maatulundusmaa) säilimist. Kinnistu piirneb läänest Sauga aleviku tiheasustusala.

Sauga valla ruumilise arengu eesmärkideks on mh:

- olemasoleva asustusstruktuuri säilimise ja arendamise tagamine;
- olemasolevate tootmis- ja ärialade arendamine ja vajadusel laiendamine, et tagada kodulähedased töökohad;
- korrastatud sõiduteede võrgustiku tagamine.

Üldplaneeringu järgi asuvad valla suuremad tootmisalad Sauga alevikus ja selle läheduses

Uduvere-Suigu-Nurme kõrvalmaantee ja Jänesselja-Urge kõrvalmaantee vahel (Kilksama külas). Alad, mille juhtotstarve on määratud 50 % äri- ja teenindusettevõtete ning 50% tootmiskaas, võimaldavad mitmekülgsemat äritegevust.

Tootmisalade väljaarendamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et esmalt võetakse kasutusele olemasolevad tootmise maa-alad ja nendel asuvad tootmishooned. Tootmisalad võiksid paikneda komplekselt, kuid arvestama peab, et lähipiirkonna ettevõtteid ei põhjustaks koosmõju olulist keskkonnasaastet. Üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal on mh:

- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktselt asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Ohtlikke ettevõtteid ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemale kui 300 meetrit.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmiskaas krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.
- Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.

Detailplaneeringu alusel võetakse kasutusele maa-ala, mis pole üldplaneeringuga määratud tootmisalaks ega ka perspektiivseks tootmisalaks. Tootmisalade väljaarendamise põhimõtte osas on detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus. Detailplaneering on aga kooskõlas põhimõtetega, et maanteega ja olemasolevat tootmisettevõtete piirnevale alale (ehk elamuehituseks ebasoodsale alale) kavandatakse müra suhtes mittetundlikku maakasutust.

Detailplaneering muudab Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Pärnu maakonna planeeringu põhimõtetega – ettevõtetulala (tootmis- ja ärimaa) on kavandatud piirkonda, mis piirneb olemasolevate tootmisaladega (sisuliselt on tegu tootmisala laiendamisega) ning kus on suures osas olemas vastav tehniline taristu. Maakonna strateegiaplaani järgi jääb Uus-Allikivi kinnistu maakonna logistikakeskuse alale.

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: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ).

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.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eelhindamise raames ei tuvastatud, et soovitud maakasutuse sihtotstarbe muutmine antud asukohas tooks tegevuse täpsemast iseloomust sõltumatult kaasa sellise negatiivse mõju, mis ületaks eeldatavalt keskkonna taluvuspiiri ning põhjustaks ümbritsevale keskkonnale olulist negatiivset mõju. Kuigi detailplaneering on üldplaneeringut muutev, ei ole põhjust eeldada olulise negatiivse mõju ilmnemist

kinnistu juhtotstarbe muutmisel. Seega puudub olemasoleva informatsiooni baasil vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

Tegevuste edasistes kavandamise etappides (nt projekteerimistingimuste või tegevuslubade taotlemisel), kui täpsustub tootmis- või äritegevuse valdkond ja täpsemad mahud, tuleb uuesti hinnata, kas tegevus liigitub oluliseks tegevuseks KeHJS § 6 mõistes. Juhul, kui vastavas etapis teostatud eelhindamine tuvastab olulise keskkonnamõju avaldumise võimaluse, tuleb algatada tegevusele (objektipõhine) keskkonnamõtjude hindamine (KMH).

Järgnevalt on väljatoodud eelhindangu käigus selgunud olulisemad keskkonnaaspektid, millele tuleks detailplaneeringuga kavandatava tegevusega tähelepanu pöörata:

- Kui Uus-Allikivi kinnistule määratud puurkaevu asukoht on korrektne, tuleb puurkaevu sanitaarkaitsealal lähtuda peamiselt veeseaduses ja selle rakendusaktidest esitatud nõuetest ja rakendada meetmeid põhjavee saastumise vältimiseks.
- Kavandatava tegevuse planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva maaparandussüsteemiga ning tagada selle toimivus ka edaspidi.
- Kavandatava tegevuse iseloomust lähtudes peab jälgima, et eraldi ja koosmõjus teiste, lähialade tegevustega, ei ületataks elamute juures kehtivaid müra normtasemeid ega õhukvaliteedi piirväärtusi. Vajadusel tuleks tegevuse täpsustamise etapis koostada mürauuring.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Põllumajandusametilt, Maanteeametilt, Rahandusminis-teriumilt ja Maaeluministeriumilt.

Keskkonnaamet oma 31.08.2020 kirjas nr 6-5/20/14309-2 on seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhindangust ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Põllumajandusamet oma 21.09.2020 kirjas nr 14.5-1/1497-1 juhib tähelepanu, et Tori valla Kilksama küla Uus-Allikivi katastriüksus (katastritunnus 73001:001:0418) asub Keskuse (Pärnu) dreneažkuivendusega maaparandusehitistel (MS 6114870010210kood 002 ja 6114870010011kood 001). Uus-Allikivi katastriüksusel asuvate drenide ja kollektorite toimimisest sõltub kuivenduse toimimine, kas täielikult või osaliselt Vana-Paiso (73001:001:0352), Ruusaaugu (73001:001:0350), Selja tee 21 (73001:001:0155), Selja tee 21a (73001:001:0361), Viira (73001:001:0354) ja Paiso (73001:001:0684) katastriüksusel (kokku ca 15 ha). Planeeringu algatamise eelnõus märgitud ulatuses ehitamine dreneažkuivendusega põllumaale põhjustab dreneažisüsteemi hävimise planeeringu alal. Lõhutud dreneaži tõttu võivad eelpoolloetletud katastriüksused muutuda liigniiskeks. Muutub pinnaveerežiim ja otseselt on mõjutatud maa kui inimeste vara.

Vaatamata asjaolule, et KSH eelhindangus pole dreneažisüsteemi hävimisest tingitud pinnaveerežiimi muutustega liigniiskuse mõju maale kui inimeste varale käsitletud, nõustub Põllumajandusamet KSH eelhindangu järeldusega, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadus detailplaneeringu algatamisel puudub.

Eelpool nimetatud negatiivsete mõjude vältimiseks tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Rekonstrueerimise vajadus peab olema kajastatud planeeringus.

KSH eelhindangut on Põllumajandusameti märkustega täiendatud.

Maanteeamet oma 18.09.2020 kirjas nr 15-2/20/39386-2 on andnud omapoolsed seisukohad, millega arvestada koostatavas detailplaneeringus.

Rahandusministeerium oma 24.09.2020 kirjas nr 14-11/5824-2 juhib tähelepanu, et Pärnu maakonna planeeringus (kehtestatud 2018) on planeeringualal kajastatud 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. Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine on PlanS kohaselt üldplaneeringu ülesanne. Kuna Tori valla uut üldplaneeringut pole koostatud, siis teeme ettepaneku küsida detailplaneeringu algatamise ja KSH koostamise vajalikkuse osas seisukohta ka Maaeluministeeriumilt. Rahandusministeerium on seisukohal, et Kilksama külas Uus-Allikivi kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel näha ette meetmed selleks, et olemasolevate elamute juures ei halveneks elukeskkond, ei ületataks kehtivaid müra normtasemeid ega õhukvaliteedi piirväärtusi. 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.

Maaeluministeerium oma 23.10.2020 kirjas nr 4.1-5/2246-1 ütleb samuti, et nii Pärnu maakonnaplaneeringus 2030+ kui ka väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva seaduse eelnõus (edaspidi selle kirjas seaduse eelnõu) sätestatud põhimõtete kohaselt on detailplaneeringu alal tegemist väärtuslik põllumajandusmaaga, mis paikneb seaduse eelnõu väljatöötamisega kaasnenud vastava kaardikihi andmetel põllumajandusmaa massiivil, mille kaalutud keskmine boniteet on 43 hindepunkti. Detailplaneeringu, millega plaanitakse Uus-Allikivi kinnistu jagada kolmeks äri- ja/või tootmismaaks sihtotstarbega kinnistuks, realiseerudes hävib kogu kinnistul olev põllumajandusmaa ning detailplaneeringualast ida suunas olev põllumajandusmaa moodustab alla kahe hektari suuruse massiivi.

Detailplaneering muudab Sauga valla kehtivat üldplaneeringut, kuna kavandatud kasutusele võetav maa-ala ei ole üldplaneeringuga määratud tootmisalaks ega ka perspektiivseks tootmisalaks. Samas ei ole ka detailplaneeringuga kavandatud tootmis- ja äritegevus vastuolus Pärnumaa arengustrateegia 2030+ tegevuskavas 2019-2023(25) kavandatud põhimõtetega.

Detailplaneeringuga hõlmatav maa-ala kavandatakse piirkonda, mis piirneb olemasolevate tootmisaladega ehk sisuliselt on tegemist tootmisala laiendamisega ning kus on suures osas rajatud asjakohane tehniline taristu. Väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva seaduse eelnõus kavandatu kohaselt ei ole välistatud väärtuslikule põllumajandusmaale ehitise ehitamine, kui selleks esineb muu avalik huvi või erahuvi, mis kaalub üles väärtusliku põllumajandusmaa säilitamise avaliku huvi.

Maaeluministeerium nõustub Uus-Allikivi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisega, rõhutades ja paludes detailplaneeringu koostamisel suunata tähelepanu asjaolule, et igasuguse ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada tõsiasjaga, et põllumajandusmaa puhul, sõltumata sellest, kui kõrge väärtusega selle mullastik on, kaob selle põllumajandusliku kasutamise võimalus alatiseks.

Maaeluministeerium ei avalda arvamust KSH algatamise või algatamata jätmise kohta.

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 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lõike 3 ning Eston Ehitus OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Kilksama külas Uus-Allikivi kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Uus-Allikivi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 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 veebilehel (<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 teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kuslap
volikogu esimees

Lisa "Asukohaskeem"
Tori Vallavolikogu 17. detsembri 2020 otsuse nr 299 juurde

