



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

18. märts 2021 nr 321

Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori Vallavalitsus soovib arendada Pulli külas endise Taali kooli piirkonda ehk katastriüksuseid Koolimaja tee 11 (katastritunnus 73001:008:1784, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) ja Koolipargi (katastritunnus 73001:008:1786, sihtotstarve üldkasutatav maa) et anda alale funktsioon, mis kasutaks piirkonna potentsiaali otstarbekamalt. Selleks on vajalik koostada detailplaneering katastriüksuste ümberkruntimiseks, katastriüksustele uute võimalike maakasutuse juhtotstarvete ja ehitusõiguse määramiseks.

Planeeringuala asub Tori vallas Pulli külas Pärnu jõe paremkalda ja Koolimaja tee vahelisel alal ning on ~2,9 ha (28 852 m²) suurune. Planeeringualal olev katastriüksus Koolimaja tee 11 on hoonestatud, seal paiknevad koolimaja, saun, kuur, biopuhasti, puurkaev ja veetorstik. Koolimaja tee 11 katastriüksus on ligi poolenisti metsamaa kõlvikuga, kolmandiku ulatuses õuema kõlvikuga ja ülejäänud osas loodusliku rohumaa, muu maa ja vähesel määral haritava maa kõlvikuga. Planeeringualal oleval Koolipargi katastriüksusel asuvad tuletõrje veevõtukoht (tiik) ja veetorstik, muus osas on katastriüksus hoonestamata ja suuremalt jaolt loodusliku rohumaa kõlvikuga. Planeeringuala külgneb kagus Pärnu jõega ja ülejäänud osas elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, millest osad on elamuteks kujunevad endised aiamaade kinnistud, osad olemasolevate elamutega kinnistud ja osad kehtestatud detailplaneeringuga veel hoonestamata elamumaad.

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada iseseisev katastriüksus olemasolevale puurkaevule ja tuletõrje veevõtukohtale ning määrata nende sihtotstarbeks tootmismaa või veevõtukohtale veekogude maa. Planeeringuala läbiva tee jaoks on otstarbekas moodustada transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus. Samuti tehakse planeeringuga ettepanek moodustada Koolipargi katastriüksuse põhjapoolsemast osast ja valdavast osast Koolimaja tee 11 katastriüksusest üks ~16 770 m² suurune katastriüksus, mille uuteks lubatud kasutamise otstarveteks on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, valitsus- ja ametiasutuste maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, spordihoone ja –kompleksi maa, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa, kultuuri- ja kogunemisasutuse maa, sakraal- ja tavandihoone maa, puhkerajatise maa, spordirajatise maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa.

Koolipargi katastriüksuse lõunapoolsest osast moodustatakse ~5 930 m² suurune katastriüksus, mille uuteks lubatud kasutamise otstarveteks on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, valitsus- ja ametiasutuste maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, spordihoone ja –kompleksi maa, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa, kultuuri- ja kogunemisasutuse maa, sakraal- ja tavandioone maa, pereelamu maa, puhkerajatise maa, spordirajatise maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa. Lisaks tehakse planeeringuga ettepanek moodustada elamumaa sihtotstarbega katastriüksused (~145 m² ja ~110 m² suurused) olemasoleva tee ning Kandle tee 17 ja Kandle tee 20 elamukruntide vahele jäävatele maa-aladele, et liita need nimetatud elamukruntidega.

Planeeringuga lahendatakse moodustatavate katastriüksuste juurdepääsud, tehniline taristu, haljastus, määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõigus.

Alal kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ühiskondliku hoone maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala ning käesoleva planeeringu ala on reserveeritud hooldekodu rajamiseks.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Kavandatav planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga kuna see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab paremini eksponeerida ja tutvustada kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning kasutada olemasolevat looduslikku ja puhkeväärtust ja turismipotentsiaali. Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid teemavaldkondade lõikes.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 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 kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ja vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks detailplaneeringuga kavandatut, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Pulli küla, Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistute detailplaneeringu osas.

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

Keskkonnaamet oma 11.02.2021 nr 5-5/21/1580-2 andis KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnaregistri andmete alusel ei asu planeeritav ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Planeeringuala vahetus läheduses asub Pärnu jõe hoiuala.

Lähtudes esitatud materjalidest, planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangu tulemustest on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Rahandusministeerium andis oma 12.02.2021 kirjaga nr 14-11/627-2 teada, et ei pea otstarbekaks algatada Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi katastriüksuste detailplaneeringu KSH menetlust kuna tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samas juhtis tähelepanu, et vastavalt planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

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 § 142 lg 2, § 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 lg 1, § 142 lg 2, § 77 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja § 35 lg 3 ja lg 5, § 34 lg 2, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lõike 3 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi katastriüksustel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Koolimaja tee 11 ja Koolipargi katastriüksustel 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 (planeerimisseadus § 3 lõige 5).
5. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel, Tori valla ajalehes ja ajalehes Pärnu Postimees.
6. 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.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kuslap
volikogu esimees