



RAHANDUSMINISTEERIUM

Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 22.01.2021 nr 6-2.1/235
Meie 12.02.2021 nr 14-11/627-2

Seisukoht Koolimaja tee 11 ja Koolipargi katastriüksuste detailplaneeringu kohta

Tori Vallavalitsus esitas 22.01.2021 Rahandusministeeriumile taotluse seisukoha saamiseks Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta, lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6. Samuti on palutud ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Taotlusele on lisatud KSH eelhinnang, lähteseisukohad ning Tori Vallavolikogu otsuse „Koolimaja tee 11 ja Koolipargi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallale kuuluvate ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Koolimaja tee 11 ja üldkasutatava maa sihtotstarbega Koolipargi katastriüksustele uute võimalike sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine ning katastriüksusteks jagamine. Koolimaja tee 11 kinnistul tegutses 2009. aastani Taali kool. Planeeringuala paikneb Pärnu jõe kaldal, Sindi karestiku vahetus läheduses. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3 ha.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Sauga valla üldplaneeringut (kehtestatud 2016) ja määrata maa-alale uued juhtotstarbed.

Tutvunud esitatud materjalidega leiame järgmist.

1. KSH eelhinnangus ja lähteseisukohtades on toodud, et Koolipargi katastriüksuse lõunaosast moodustatakse ca 5932 m² suurune üks katastriüksus, mille uuteks lubatud kasutamise sihtotstarveteks 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 sotsiaalloolekande asutuse maa; kultuuri- ja kogunemisasutuse maa; sakraal- ja tavandioone maa; pereelamu maa; puhkerajatise maa; spordirajatise maa; kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa.

Koolimaja tee 11 valdavast osast ja Koolipargi katastriüksuse põhjapoolsest osast moodustatakse ca 16744 m² suurune üks katastriüksus, mille uuteks lubatud kasutamise sihtotstarveteks 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 sotsiaalloolekande asutuse maa; kultuuri- ja kogunemisasutuse maa; sakraal- ja tavandioone maa; puhkerajatise maa; spordirajatise maa; kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa.

PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Tulenevalt eeltoodust leiab Rahandusministeerium, et kinnistutele kõikvõimalike sihtotstarvete määramine ei ole mõistlik. Toodud sihtotstarbed on väga erineva iseloomuga ning vajavad seetõttu erinevaid planeeringulahendusi. Palume lähteseisukohti ja KSH

eelhinnangut konkretiseerida võimalike sihtotstarvete osas. Põhjendatud vajadusel tuleks planeeringuala jagada väiksemateks kruntideks.

2. KSH eelhinnangus ja lähteseisukohtades on selgitatud, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, kuna Sauga valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiivsele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbele lisaks planeeritakse lubada maa-alale erinevaid kasutamise sihtotstarbeid.

Juhime tähelepanu üld- ja detailplaneeringute erisusele. Vastavalt PlanS § 75 lõike 1 punktile 18 on üldplaneeringu ülesanne maakasutuse juhtotstarbe määramine (valdav maa-ala kasutamise otstarve). PlanS § 126 lõike 1 punkt 3 ja lõike 4 kohaselt määratakse detailplaneeringuga krundi ehitusõigus ja selle kasutamise sihtotstarbed. Sellest tulenevalt tuleb leida alale sobiv üldplaneeringu juhtotstarve.

3. Lähteseisukohtade kohaselt asub planeeringuala Pärnu jõe kaldaastangul. KSH eelhinnangus on fikseeritud, et Pärnu jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 m. Looduskaitseaduse § 35 lõike 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuusest. Sellest tulenevalt on vaja täpsustada esitatud materjalides ka ehituskeeluvööndi ulatus.

4. Kuna detailplaneeringuga võidakse kavandada ka majutusasutust, tervishoiu ja sotsiaalhoolekande asutust, siis palume koostöötajate nimekirja lisada ka Terviseamet. Kaasatavate nimekirja palume lisada Rahandusministeerium, kui üldplaneeringut muutva detailplaneeringu heakskiitja.

5. Rahandusministeerium on seisukohal, et Tori vallas Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi katastriüksuste detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

6. 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.

Palume hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Pärnu talitust kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest. Detailplaneeringu eskiislahendus palume esitada arvamuse avaldamiseks ning täiendavate koostöötajate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Raine Viitas 715 5865
Raine.Viitas@fin.ee