



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

6. jaanuar 2022 nr 36

Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Annely Saik ja Headco OÜ juhatuse liige Imre Saik esitasid Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Eametsa külas Vilja (80901:001:0139, maatulundusmaa), Väike-Vilja (80901:001:0140, elamumaa), Viljanurga (80901:001:0637, maatulundusmaa), Viljapõllu (80901:001:0635, elamumaa), Viljavälja (80901:001:0636, maatulundusmaa) kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga nimetatud kinnistud jagada kahekümnekaheks (22) ühepereelamu krundiks suurusega 2000-7000 m², määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu (liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassiga). Kinnistutele juurdepääsuks on planeeritud rajada Vilja kinnistule juurdepääsutee. Vilja kinnistu ala lõunaosa jääb loodusliku maa ning puhke- ja spordirajatiste maa sihtotstarbega. Planeeringuala kogupindalaks on ligikaudu 14,28 hektarit, millest 5,5 ha jagatakse elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringuala asub Eametsa külas Allika tee ääres. Põhjas suunas piirneb planeeritud ala Niidovälja (73001:001:1379, maatulundusmaa 100%) ja Niido (73001:001:0962, maatulundusmaa 100%) kinnistutega, läänest Sepa (73001:001:0230, maatulundusmaa 100%) kinnistuga. Alast kagusse jääb Selja-Põnga kinnistu (73001:003:0018, maatulundusmaa 100%) ja kirdenurka Allika tee 4 (73001:001:1299, elamumaa 100%). Juurdepääs on Allika teelt, mis ühendab planeeringuala Sauga alevikuga. Planeeringuala asub osaliselt (Vilja kinnistu täielikult ning Viljapõllu ja Väike-Vilja kinnistud osaliselt) Pärnu lennuvälja kaitsevööndis. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 35² sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga. Allika tee äärde kavandatakse kergliiklustee rajamist, samuti ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside rajamist, et tagada piirkonna veevärgi varustuskindlus ning vee kvaliteet ja asendada piirkonna lokaalsed reoveepuhastid reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise võimalusega. Lisaks tagatakse veetrassi baasil piirkonna tuletõrjevee varustus. Planeeringualast loodes ja põhjas asuvad hoonestatud elamukrundid (Kuremarja ja Nigula tee servas). Planeeringualast kirdes on hoonestamata tootmismaad. Sauga alevik asub planeeringualast ca 600 m kaugusel kagus.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt ei ole alale kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunte. Alal säilib olemasolev maakasutus. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku koridori, ega väärtuslikule maastikule. Ala on osaliselt looduslik rohumaad,

osaliselt kaetud põõsastikuga. Väike-Vilja, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistutele on välja antud projekteerimistingimused ja ehitusload elamute ehitamiseks.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Sauga valla üldplaneeringut. Põhjendusena üldplaneeringut muuta on taotluse lisas välja toodud järgmine: eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Kavandatava tegevuse ala jääb kiiresti areneva Sauga aleviku lähipiirkonda ning arvestades, et piirkonnas on tüüpiline maaline hajaasustus praktiliselt hävinud, järgib see ka Eametsa külas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktselt asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Detailplaneeringuga kavandatav on Sauga valla üldplaneeringut (2016) muutev. Samas nähtub eelnevast, et paikkonna tänaseid arengueelduseid oli toona võimatu sellisel kujul ette näha ning selles mängivad rolli nii haldusreformi järelmid, kui ka piirkonna infrastruktuuriga seonduv.

Eelisarendatakse olemasoleva asustuse, transporditaristu, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid (keskendudes siinkohal elamutele), mida toetab ka maakonnaplaneering (2018). Arendustegevust toetab ka piirkonna varustus infrastruktuuriga, sh sellega seonduvate perspektiivsete ühisvõrkude pidev areng. Planeeritav elamuala asub linnalise elukeskkonna läheduses, võimaldades mitmekülgsete funktsioonide arengueeldusi. Tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus (ühistranspordipeatused, lasteaed, Coop kauplus, noortekeskus/kogukonnakeskus). Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmeteke, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, (reg nr 10705517).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Transpordiametilt ja Rahandusministeeriumilt. Keskkonnaamet oma 28.10.2021 kirjas nr 6- 5/21/21446-2 seisukohal, et lähtudes

algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lg 1 alusel määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Rahandusministeerium oma 29.10.2021 kirjas nr 14-11/7037-2 on seisukohal, et Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu, Viljavälja kinnistutele detailplaneeringu KSH-d pole vaja algatada siis, 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 kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Uued elamukrundid ei tohi saada takistuseks lennujaama arendamisele.

Transpordiamet oma 03.11.2021 kirjas nr 7.1-2/21/14549-3 ei ole, lähtudes KeHJS § 33 lg 6, vastuväiteid KSH algatamata jätmise otsusele, kuid palume otsuse eelnõud, KSH eelhinnangut ja eskiisjoonist täiendada ja korrigeerida kirjas toodud märkuste alusel. Täiendused ja parandused on vastavalt kirjale sisse viidud.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega saab tutvuda Tori valla veebilehel www.torivald.ee

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 Headco OÜ ja Anneli Saiki poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Eametsa külas Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistute 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, kinnisaşa omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh
volikogu esimees

Lisa "Asukohaskeem"
Tori Vallavolikogu 6. jaanuari 2022 otsuse nr 36 juurde

