TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi 9. veebruar 2023 nr 144

Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

Tori vallas Kilksama külas asuva Jahimeeste kinnistu detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Tori Vallavolikogu 17. veebruari 2022 otsusega nr 46.

Detailplaneeringu kohaselt jagatakse Jahimeeste kinnistu viieks u 5000 m² suuruseks krundiks, millele lisandub 2 transpordimaa krunti. Detailplaneering annab võimaluse ka kruntide liitmiseks nii, et planeeritud positsioonide alusel on võimalik moodustada üks kinnistu, et võimaldada paindlikumat maakasutust.
Jahimeeste kinnistu asub Pärnu linna piiril asukohas, mis jääb Pärnu linna tööstuspiirkonna lähedale. Seoses Via Baltica trassi kavandamisega Pärnu linna Tuisu tänava koridori eraldab see Jahimeeste kinnistu läheduses paiknevast elamupiirkonnast ja muudab selle rohkem tööstuspiirkonna osaks. Lähtuvalt sellest paraneb oluliselt kinnistu juurdepääs ja logistiline potentsiaal, mistõttu on igati asjakohane planeerida sellele tööstuse ja logistikaga seotud sihtotstarbed.
Kruntide sihtotstarbe määramise peamiseks eelduseks on Via Baltica trassi planeerimine, mis seab Jahimeeste kinnistu heasse logistilisse positsiooni ning võimaldab seetõttu planeerida ladusid, tootmistegevust jms.
Ala on jagatud võrdse suurusega kruntideks ja koondatud need ühise sissepääsutee äärde, mis annab planeeringulahendusele lihtsa ja arusaadava struktuuri. Kuna piirkonnas on tootmis- ja ärifunktsioonide spekter suhteliselt lai, siis on planeeritud ka mitu erinevat sihtotstarvet, et võimaldada alal erinevaid sobivaid tegevusi.

Igale krundile on lubatud ehitada neli (4) kahekorruselist hoonet kõrgusega kuni 12m ümbritsevast maapinnast. Maksimaalne krundi täisehitusprotsent on 40%. Detailplaneering võimaldab moodustada suuremaid krunte planeeritud positsioonide ühendamise teel, mille piirid kulgevad mööda planeeritavaid krundipiire. Suuremate kruntide puhul liita planeeritav suurim ehitisealune pind ja hoonete arv. Muus osas jäävad tingimused (suurim lubatud korruselisus, suurim lubatud kõrgus) samaks, mis ühe krundi puhul.
Via Baltica tarbeks on Jahimeeste kinnistust moodustatud transpordimaa krunt. Juurdepääs planeeritavale alale on näidatud Tuule tänavalt, kuhu on Via Baltica projektiga kavandatud uus tee lahendus.

Planeeringuala lähedusse jääb Niidu tööstuspiirkond ja samuti ei ole kaugel piirkonna 2

ohtlikku ettevõtet, Ehitajate tee, Tallinna mnt ja Lennujaama tee ristmikul asuv tankla ning Henkel Baltic Operations OÜ Savi tn 12. Alast umbes 150 m kaugusele jääb ka olemasolev Via Baltica trass.
Vahetus läheduses ei asu looduskaitsealasid, kuid ala on ca 130 m kaugusel Surju metskond 48 kinnistust, mis hõlmab peamiselt Rääma raba, kus elutsevad III kategooria kaitsealused liigid. Lähiala looduskeskkonna moodustavad naaberkinnistutel paiknev kõrghaljastus ja Rääma raba äärne metsavöönd.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondliku hoone maa (Ü). Jahimeeste kinnistule on eelpool nimetatud juhtfunksioon määratud kinnistu senist kasutust silmas pidades, milleks oli jahimeeste harjutusväljak.
Arvestades kinnistu asukohta ja Via Baltica uue lõigu planeerimist, on kavandatavate funktsioonide planeerimine igati mõistlik, sest Jahimeeste kinnistu asub Pärnu linna piiril, kus asuvad läheduses suured tootmis- ja äripiirkonnad, nii et sisuliselt võiks seda lugeda olemasoleva tootmis- ja äripiirkonna laienduseks.
Arvestades kehtivat Sauga valla üldplaneeringut tuleb vältida liiklusele olulist mõju avaldava arenduse (nt jaekaubanduskeskused) kavandamist piirkonda, mis jääb keskuse tegevusalast välja ning toob kaasa pendelliikluse tekke.
Lisaks tuleb põhimaantee ääres paikneva ärimaa arendamisel juurdepääsude kavandamisel arvestada, et samatasandiliste mahasõitude rajamine nendele maanteedele ei ole lubatud. Ärimaa väljaarendamise tulemusena ei tohi häiruda liiklus põhimaanteel.
Otstarbekas on planeerida funktsioone, mis on sobivad põhimaantee ja olemasolevate tootmis- ja äripiirkondade lähedusse nagu näiteks tootmine, logistika ja suuremahulisem kaubandus (nt autod, mööbel, ehitustarbed) või siis (auto-)teenindus. Selline areng loob ka eeldatavalt rohkem töökohti.
Äri- ja tootmisalade arendamisel on Sauga valla üldplaneeringus välja toodud rida kasutamis- ja ehitustingimusi, millega on planeerimisel arvestatud.

Detailplaneeringu alusel võetakse kasutusele maa-ala, mis pole üldplaneeringuga määratud tootmis- ega ärialaks, seega on detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus. Detailplaneeringuga kavandatav on Sauga valla üldplaneeringut (2016) muutev. Samas nähtub eelnevast, et paikkonna tänaseid arengueelduseid oli toona võimatu sellisel kujul ette näha. Detailplaneering on aga kooskõlas põhimõtetega, et maanteega ja olemasolevat tootmisettevõtetega piirnevale alale, (ehk elamuehituseks ebasoodsale alale) kavandatakse müra suhtes mittetundlikku maakasutust. Planeeringuala asukoht, Pärnu linna piiril, kus asuvad läheduses suured tootmis- ja äripiirkonnad, võib lugeda olemasoleva tootmis- ja äripiirkonna laienduseks.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Pärnu maakonna planeeringu põhimõtetega – ettevõtlusala (tootmis- ja ärimaa) on kavandatud piirkonda, mis piirneb olemasolevate tootmisaladega (sisuliselt on tegu tootmis- ja äripiirkonna laiendamisega) ning kus on suures osas olemas vastav tehniline taristu..

Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 ning § 142 lg 2, Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kilksama külas asuva Jahimeeste kinnistu detailplaneering esitatud kujul ja mahus.

2. Tori Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.

3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Jana Malõh
volikogu esimees