



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

21. aprill 2022 nr 73

Kalda tee 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Margus Jürima esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Sindi linnas Kalda tee 3 kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagada neljaks (4) elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestusalad üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks ning planeerida vajalik taristu.

Planeeritav ala hõlmab Kalda tee 3 (18096 m², 74101:006:0053, ärimaa 100%) kinnistut, mis asub Tori vallas Sindi linnas Pärnu jõe ja Kalda tee vahelisel alal. Kalda tee 3 kinnistule ulatub Pärnu jõe ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Kinnistu asub üleujutusohuga alas, mistõttu kavandatakse eluhooned Kalda tee äärde. Juurdepääs kinnistutele on Kalda teelt.

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 3 kinnistu seal varem kehtestatud (ja tänaseks kehtetuks tunnistatud) detailplaneeringu järgi ärimaa. Samas ümbruskonnas on valdavad elamumaa põhisihotstarbega alad. Üldplaneeringu seletuskirjas on toodud üldiste arhitektuurireeglite ja ehituspõhimõtete juures välja, et oluline on Sindi linnale omase linnaruumi säilimisega ning põhiliseks elamutüübiks peab jääma ühepereelamu. Minimaalne krundi suurus käesoleval planeeringualal on 1000 m². Üldplaneeringus on seatud ka mitmeid nõudeid hoonete paiknemisele krundil (nt min 5 m kinnistu piirist, max 3 hoonet jmt), hoonete mõõtmetele (nt üksikelamu max kõrgus 8,5 m), piiretele (nt max kõrgus 1,5 m ja läbipaistmatud piirded tänava ääres ei ole lubatud). Kavandatav tegevus ei vasta kehtivale Sindi linna üldplaneeringule, kuna on maa sihtotstarvet muutev – ärimaast elamumaaks. Samas ei ole kavandatav tegevus sisuliselt vastuolus piirkonnas tänaseks välja kujunenud olukorraga, kus planeeritava kinnistu piirkonnas on tegemist sisuliselt elamualaga.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Sindi linn Pärnu linnaga väga tihedalt seotud Pärnu linnastu piiresse. Pärnu linnastu hõlmab Pärnu linna vahetus lähiümbruses paiknevad asulad ja neid on võimalik käsitleda võrdlemisi ühtse tiheasustusega Pärnu linnapiirkonnana. Sellises alas on eelistatud keskuste kompaktsuse tõstmist. Maakonnaplaneeringus on täpsustatud ka rohevõrgustiku elementide paiknemist ning seatud tingimusi, mida arvestada võrgustiku toimivuse tagamiseks. Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit jõgede ääres, kus roheline

võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus.

Käesolev detailplaneeringuala jääb tervikuna Via Baltica trassikoridori. Vastavalt teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 170,0“ seletuskirjale on Via Baltica maantee riigi jaoks oluline, et tagada liikumisvõimalused nii rahvusvahelisel kui kohalikul tasandil. Sellest tulenevalt on trassikoridori reserveerimine ja sinna tee rajamise võimaluse loomine riiklik huvi. Kõigi uute üld- ja detailplaneeringute koostamisel tuleb maantee asukohaga ettenähtud koridoris arvestada.

Teemaplaneeringuga on soovitatud trassikoridoris vältida sotsiaalobjektide või uute elamute kavandamist. Nende planeerimisel tuleb tagada müra jms keskkonnasaaste arvestamine objekti ehitaja poolt, kasutades insenertehnilisi meetmeid (mürasumutavad seinad, akna jne konstruktsioonid, arendaja poolt rajatavad müratõkked vms) või näha ette tee ja hoonestuse vahele täiendav haljastus.

Detailplaneeringutes, kus elamud või müratundlikud sotsiaalfunktsiooniga hooned nähakse ette uuele teele lähemale kui 300 m, tuleb läbi viia mürahinnang.

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, kiirus, lõhn. Koostaja: OÜ Hendrikson & Ko (reg nr 10269950).

Eelhindangus jõuti järeldusele, et Kalda tee 3 detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Arvestades, et Kalda tee 3 jääb Via Baltica teemaplaneeringu järgsesse trassikoridori, tuleb käesoleva DP koostamisel arvestada teemaplaneeringus seatud planeerimise, projekteerimise ja maakasutus ning ehitustingimustega.
- Kaaluda võimalust luua kinnistul juurde mitmekesisemat haljastust, et luua juurde elu- ja toitumisalasid erinevate eelistustega elustikurühmadele (nt väiksema hooldusega alad kinnistu jõepoolsele alale, lisaks puudele ka põõsad jmt).
- Soovitatav valida piirde rajamise soovi korral selline lahendus, mis tagab piirkonda sattuvate loomade liikumisvõimaluse (nt on sobilikud erinevad hekid).
- Planeeringulahendus peab arvestama kinnistule ulatuvate veekaitsevöönditega ning hoonete või rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndis ei ole lubatud.
- Planeeringulahendust koostades tuleb arvestada üleujutusohuga ning mitte kavandada eluhooneid üleujutusohualasse.
- Ehitusaegselt on vajalik jälgida eriti hoolikalt kasutatava tehnika korrasolekut ning välistada lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskonda kemikaale.
- Perspektiivse riigi põhimaantee liikluskoormus on tõenäoliselt märkimisväärne ning perspektiivsest teest tingitud mürahäiringute vähendamiseks võib tekkida vajadus müra vähendamise meetmete kavandamiseks. Meetmete rakendamise vajaduse hindamiseks on soovitatav koostada mürahinnang, mis arvestab tee võimaliku paiknemist ning tee perspektiivset liiklussedust.
- Müra vähendavate meetmete kavandamisel tuleb teha koostööd Transpordiametiga.
- Kui mürahinnangu tulemusena peaks selguma, et müra vähendamise meetmeid on

vajalik rakendada ka hetkel käsitletava ala kaitseks, oleks mõistlik perspektiivse maantee äärde kavandatud müratõket pikendada, tagamaks müra leviku tõkestamine ka vaadeldaval planeeringualal. Teoreetiliselt on müra vähendamise meetmeid võimalik rakendada ka planeeringuala sees (või planeeringuala maantee poolisel piiril), kuid kõige efektiivsem on reeglina müra leviku tõkestamine vahetult maantee ääres.

- Lisaks välisõhus leviva müra leviku piiramisele tuleb tagada normtasemele vastav müratase ka hoonete sees.
- Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (2021. a seisuga standard „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“).
- Tulenevalt puhverala suurusest (enam kui 100 m) ei kujune planeeringualal probleemseks Via Baltica liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon.
- Visuaalse häiringu vähendamiseks on mõistlik säilitada olemasolevat haljastust Kalda tee ja kavandatavate hoonete vahel, aga ka naaberkinnistu hoonete ning kavandatavate uute hoonete vahel.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Transpordiametilt, Terviseametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 21.03.2022 kirjas nr 6-5/22/4461-2 on seisukohal, et arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS §2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole vajalik. DP koostamisel on planeeringuala keskkonnakaitselistele tingimustega võimalik piisaval määral arvestada planeerimiseaduse § 126 lg-s 1 sätestatuga ning KSH eelhinnangu keskkonnamõju vähendamiseks välja toodud meetmete rakendamisega. Siiski ei pea Keskkonnaamet võimalikuks ega mõistlikuks hoonete rajamist üleujutusriskiga alale, kuna sellega kaasneb võimalik kahju nii varale kui keskkonnale.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu järgnevatele asjaoludele, millega palub DP elluviimisel arvestada.

1. Kuigi Pärnu jõgi ei ole suurte üleujutusala-dega siseveekogude nimistus, ei pea Keskkonnaamet võimalikuks sellegipoolest ka abihoonete kavandamist üleujutusohuga alale (Pärnu jõe poole). Ehitamine üleujutusala-st väljapoole on lisaks inimeste varalise kahju ärahoidmisele vajalik ka reostuse vältimiseks veekeskkonnas, sh Pärnu jõe hoiualal ja Natura 2000 võrgustiku Pärnu jõe loodusala-l. Meie hinnangul oleks mõistlik abihooned kavandada koos muu hoonestusega Kalda tee suunas, üleujutusala piiristkõrgemale, mis hoiaks ka Kalda tee ääres kujunenud ehitusjoont. Mullastiku kaardirakenduse kohaselt esinevad alal AG (Lammi-gleimuld) mullad, mis paiknevad jõesängiäärsel tasasel lammil, kus üleujutus kestab pikemat aega. Samuti on kaardirakenduse kohaselt üleujutuse esinemise tõenäosus 1 kord 10 aasta jooksul (kajastatud ka DP lähteseisukohtades).
2. Eelnevas punktis antud seisukoha kinnitamiseks juhime tähelepanu, et Kalda tee 3 kinnistust edela suunas asuvad Auli ja Pardi tänavad koos sealsete elamumaadega paiknevad samuti üleujutusriskiga aladel. Auli ja Pardi tänavatel asuvatele kinnistutele on Keskkonnaministeeriumi (KeM) tellimisel koostamisel üleujutust vältivate või nende toimumise ulatust piiravad tehnilised lahendused (projekti nimetus „Üleujutusriskide maandamiskava tehnilised lahendused Sindi linnas“, millele on koostatud keskkonnamõtjude hindamise eelhinnang). Tuginedes KeM-i

- koostatavale üleujutusriskide maandamiskavale, mis hõlmab ühe osana ka Kalda tee 3-ga vahetult piirnevaid kinnistuid, ei ole alternatiivide olemasolul mõistlik üleujutusriskiga alale hoonestust planeerida.
- 25-50 m kaugusel on registreeritud II kaitse kategooria nahkhiirte leiukohad. LKS § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Sellest lähtuvalt soovitame Kalda tee 3 kinnistul mürarikkeid töid vältida nahkhiirte sigimisperioodil 01.05-15.08
 - KSH eelhinnangust selgub, et arendaja teabe kohaselt asub Kalda tee 3 kinnistul puurkaev, mis ei ole riiklikusse registrisse kantud. Keskkonnaamet palub täpsustada ja veenduda väidetava puurkaevu olemasolus ning asukohas.
 - Kui kaevu soovitakse edaspidi kasutada, siis tuleb see seadustada, mis käib läbi ehitusprojekti (ehitusseadustik (EhS) § 124 lg 26). Sellise projekti sisuks on puurkaevu parameetrite selgitamine (sügavus, geoloogiga, tehniline seisukord ja konstruktsioon, kasutusotstarve ja hooldus või siis sanitaarkaitseala määramine) ja seda peab korraldama puurkaevu või augu omanik või maaomanik.
 - Kui kaevu ei soovitata edaspidi kasutada, siis on puurkaevu või augu omaniku või maaomaniku kohustus need likvideerida, st tamponeerida (EhS § 128 lg 1). See tegevus toimub samuti ehitusprojekti alusel (EhS § 128). Projekte ja töid on pädevad tegema hüdroteoloogiliste tööde tegemise litsentsi omavad firmad.
 - Juhul, kui kinnistult planeeritakse sademevesi suublasse suunata, on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse (VeeS) tähenduses (VeeS § 129 lg 1 ja 3). Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit --, sademe --, kaevandus --, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

Transpordiamet oma 28.03.2022 kirjas nr 7.2-2/22/4933-2 esitas seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
 - Arvestada „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 170,0“ teemaplaneeringu alusel koostatud I klassi maantee eskiislahendusega (Reaalprojekt OÜ töö nr P21006 "Riigitee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru ja riigitee 59 Pärnu-Tori vahelise silla ja ühendusteede eelprojekt").
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaheitamiseks.
- Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kavandatava riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest riigitee liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kavandatava riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning

planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Terviseamet oma 11.03.2022 kirjas nr 9.3-4/22/2737-2 esita täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid. Amet on nõus, et planeeringule terviseohutuse hinnangu andmiseks on vajalik koostada mürahinnang, mis arvestab tee võimaliku paiknemist ning selle perspektiivset liiklussedust.

Rahandusministeerium oma 06.04.2022 kirjas nr 15-3/2315-2 esitas oma seisukohad:

1. Kalda tee 3 kinnistu jääb tervenisti Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E 67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 170,0“ määratud trassi koridori. Trassikoridori ja planeeringus seatud planeerimise-, projekteerimise- ja maakasutus- ning ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnistu seniseid ehitustingimusi või sihtotstarvet soovitakse muuta või kui trassikoridoris asutakse koostama uusi planeeringuid. Teemaplaneeringuga on soovitatud trassikoridoris vältida sotsiaalobjektide või uute elamute kavandamist. Nende planeerimisel tuleb tagada müra jms keskkonnasaaste arvestamine objekti ehitaja poolt, kasutades insenertehnilisi meetmeid (mürasumutavad seinad, aknad jne konstruktsioonid, arendaja poolt rajatavad müratõkked vms) või näha ette tee ja hoonestuse vahele täiendav haljastus. Detailplaneeringutes, kus elamud või müratundlikud sotsiaalfunktsiooniga hooned nähakse ette uuele teele lähemale kui 300 m, tuleb läbi viia müraproгноos ja planeeringud/projektid kooskõlastada Transpordiamet ja Terviseametiga. KSH eelhinnangu kohaselt jääb planeeringuala kavandatavast Via Baltica maanteest ligikaudu 120–130 m kaugusele. Detailplaneeringu KSH eelhinnangu kohaselt ei ole kavandatav tegevus maakonna teemaplaneeringuga välistatud, kuid eeldab planeeringust lähtuvalt mitmete tingimuste (sh mürauringu) täitmist. Samas on KSH eelhinnangu kokkuvõttes osas, detailplaneeringu lähteseisukohtades ja algatamise otsuse eelnõus leevendava meetmena välja toodud, et mürahinnangu läbiviimine on soovitatav. Arvestades kehtivat maakonna teemaplaneeringut palume kõikides dokumentides üheselt mõistetavalt käsitleda mürauringu koostamise vajadust. Arvestades, et PlanS § 128 lõike 5 punkti 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu algatamisel tuua välja ka võimalike uuringute koostamise vajadus, palume detailplaneeringu algatamise otsuses selgelt välja tuua mürauringu koostamine.
2. Rahandusministeerium on seisukohal, et Kalda tee 3 kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust ei ole otstarbekas algatada, 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 kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

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.

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

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 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 punkti 3 ning Margus Jürima poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Sindi linnas Kalda tee 3 kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Kalda tee 3 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 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 21. aprilli 2022 otsuse nr 73 juurde

