



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

18. august 2022 nr 99

#### **Põntsi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Tori Sawmill OÜ projektijuht Sven Kooli esitas Tori Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse Selja külas asuvale Põntsi kinnistule (80801:001:0440).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Põntsi kinnistule saeveski hoone, kuivati, vähemalt kahe PVC laohalli ja katlamaja rajamine. Lisaks on planeeritud saematerjali ladustamise alad ja lahendatakse krundisisene taristu. Olulist kemikaalikasutust ei ole kavandatava tegevusega ette näha. Kinnistule ligipääs toimub Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee kaudu ja Saetööstuse kinnistult.

Kavandatav saetööstuse hoone, katlamaja ja kuivati on kinnised hooned. Saagimisel tekkiv peen saepuru kogutakse aspiratsiooniga tsüklonisse. Suurem saepuru, koor jms kogutakse kolmest küljest klotsidega ääristatud boksidesse, mis on pealt lahtised.

Põntsi kinnistu pindala on 4,87 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel ala. Idast piirneb planeeringuala kinnistuga, kus asub saetööstus, läänest Erikumetsa (suures osas metsamaa) ja Kõrgemäe (kinnistul asuvad eluhooned) kinnistutega. Teisel pool Tallinn-Lelle-Pärnu raudteed asuvad Põntsi kinnistu, mis on suures osas metsamaa ja Valtre kinnistu, kus asuvad metsamaast ümbritsetud eluhooned. Teisel pool maanteed asuvad eluhoonetega Puusti kinnistu, loodusliku rohumaa ja põllumaaga Päkapiku kinnistu ning eluhoonetega Puusti-Sepa kinnistu. Kavandatava tegevuse territooriumi piirile lähim eluhoone asub idasuunas Puusti-Sepa kinnistul, Põntsi kinnistu piirist ca 22 meetri kaugusel, Kõrgemäe kinnistul asuvad eluhooned 60 m kaugusel krundi piirist läänes.

Kehtivas Tori valla üldplaneeringus on planeeringuala määratud perspektiivseks mäetööstusmaaks ja piirneb tootmismaaga. Planeeringualale on väljastatud 28.11.2017 kaevandamisluba nr L.MK/330061, loa omajaks on Tori Sawmill OÜ. Kaevandustegevusega ei ole alustatud ja käesoleval ajal kaevandustegevust kinnistul ei planeerita. Maapõueseaduse §14 lg 1 p 1 ja 2 kohaselt tuleb tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavarale. Palgiladustamisplats on planeeritud kinnistu osasse, mis on ette nähtud kaevandusalaks. Saematerjali ladustamisega ei kaasne püsivate ehitiste rajamist, seetõttu ei piira see kaevandusala kasutuselevõttu tulevikus.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut ning ala määratakse tootmise maa-alaks.

Kehtiva üldplaneeringuga on määratud tootmisaladele järgmised kasutus- ja ehitustingimused:

- Uute alade kasutuselevõtmine toimub detailplaneeringute alusel.
- Kohaliku omavalitsuse nõudmise korral tuleb läbi viia keskkonnamõju (strateegiline) hindamine.
- Sõltuvalt ettevõtte iseloomust (nt ettevõtte, mis suurendavad piirkonna mürataset ja õhusaastet), tuleb vajadusel suurendada roheliste kõrghaljastusega puhveralade ulatust elamute ja ettevõtete vahel. Täpne ulatus ja vajadus määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, seejuures on minimaalseks puhverala laiuseks 25 m. Vajadusel viiakse läbi keskkonnamõju hindamine.
- Tootmismaade arendamisel tuleb jälgida, et hoonete ja puhkerajatiste rajamisel säiliks rohevõrgustiku toimimine. Seejuures tuleb vältida rohevõrgustiku aladel kruntide tarastamist.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalitsuse koostööna.
- Tulenevalt tootmise iseloomust, on vajadusel vajalik sademevee kogumine tootmisterritooriumil ning selle nõuetekohane käitlemine.
- Vältimaks kohaliku reoveepuhasti ülekoormust, on suure reostuskoormusega ettevõtete puhul vajalik rakendada lokaalseid reoveepuhastuslahendeid või reovee eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.
- Tagada tuleb maaparandussüsteemide säilimine ja korrashoid või ümberehitamine.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Pärnu maakonna planeeringus käsitletud olulisemad teemad on asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus ja tootmine; looduskeskkonna väärtused, sh väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik; tehniline taristu, kus suur tähtsus on nii rahvusvahelistel kui ka riigi- ja maakonnasisestel ühendusteedel, sadamatel ning turismiettevõtlust toetaval lennuväljal.

Ettevõtluse areng on maakonnas oluline osa kohalike elanike elukvaliteedi tõstmisel läbi töökohtade loomise. Tööstusettevõtteid on Pärnu maakonnas peamised töandjad.

Üldised soovitusel ettevõtluse arendamiseks:

- soodustada mitmekülgset väikeettevõtlust kogu maakonnas;
- toetada ettevõtlus- ja tootmisalade kavandamist maakondlikku, piirkondlikesse ja kohalikesse keskustesse;
- ettevõtlus- ja tootmisalad kavandada üldplaneeringuga piirkondadesse, kus on olemas vastav tehniline taristu. Võimalusel laiendada või tihendada olemasolevaid tootmisalasid;
- uute ettevõtlusalade asukohtade kavandamisel eelistada logistiliste sõlmede, võimalusel ka raudtee lähedust;
- soodustada kasutusest välja jäänud hoonete kasutuselevõttu ettevõtete rajamiseks; arvestada keskkonnakaitseliste tingimustega;
- olemasolevate ettevõtlus- ja tootmisalade laiendamisel ning uute kavandamisel hinnata tegevusega eeldatavalt kaasnevaid keskkonnamõjusid (müra, välisõhusaaste, lõhn, valgus- ja veereostus, jäätmete, liikluskoormus jne). Vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid, et ülemäärased keskkonnahäiringud ei ulatuks tootmisaladest väljapoole;
- toetada riiklikult hajaasustuses paiknevate väikeettevõtete ja tootmistalude tehnilise taristu (juurdepääsutee, veevarustus, kiire internet jms) väljaehitamist

Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega – planeeringuala piirneb olemasoleva tootmisalaga ning lähikonnas on olemas vastav tehniline taristu.

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 (ELLE OÜ).

Läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal pole alust arvata, et kavandataval tegevusel oleks piirkonnale olulist negatiivset mõju.

Kavandatava tegevuse peamiseks negatiivseteks mõjudeks on ehitus- ning kasutusaegne müra ja heide välisõhku.

Puudub vajadus antud detailplaneeringu kehtestamise kavatsuse puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on lokaalse iseloomuga ning nende ennetamiseks ja vältimiseks on olemas hõlpsalt rakendatavad meetmed.

Kavandatava tegevuse alal on osaliselt looduslik rohumaa, osaliselt kaetud puittaimestikuga. Ala ei ole rohevõrgustiku osa.

Planeeringuala on üldplaneeringu kohaselt mäetööstusmaa, ala muutmine tootmiskaas eeldab üldplaneeringu muudatust. Planeeringualal asub Selja kruusakarjääri mäeeraldis, millele on väljastatud kaevandamisluba. Kaevandustegevust olemasolevas olukorras ei toimu. Kaevandusalale ei ole planeeritud ehitisi, ala kasutatakse saematerjali ladustamiskohana. Kuna kaevandusalale ei rajata püsivaid hooneid, tagatakse võimalus tulevikus maavara vajadusel kasutusele võtta.

Detailplaneeringu (DP) koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 20.07.2022 kirjas nr 6-5/22/12431-2 on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnanägemustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Keskkonnaamet esitas märkused, mille alusel esitatud dokumentatsiooni korrigeerida ning millega DP elluviimisel arvestada.

1. Tori Vallavolikogu otsuse eelnõus (läbivalt ka teistes dokumentides) on ebatäpne lähima eluhoone aadress ja kaugus. Kavandatava tegevuse territooriumi piirile lähim eluhoone asub idasuunas Puusti-Sepa kinnistul, Põntsi kinnistu piirist ca 22 meetri kaugusel. Palume otsuse sisu korrigeerida.
2. DP lähteseisukohades (lk 4) on kirjutatud „*Veevarustus lahendada Saeveski kinnistu puurkaevu baasil*“. Jääb selgusetuks, millist kinnistut on silmas peetud, kuna kinnistusraamatu andmetel Selja külas Saeveski nimelist kinnistut ei asu. Palume täpsustada, millist kinnistut on mõeldud. Antud juhul ei ole selge, kas veevarustus tuleb lahendada olemasoleva või rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 toodud nõudeid ning asukoha valikul arvestada muuhulgas kanalisatsiooniehitiste kujadega.
3. KSH eelhindangu sissejuhatavas osas on kirjeldatud KSH eelhindangu koostamise vajalikkust. Välja on toodud KeHJS § 33 lg 2 p 1, mille kohaselt tuleb sama paragrahvi lg-s 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumentis tehakse muudatusi. Samas ei ole viidatud konkreetselt ühelegi lg-s 1 esitatud punktile. DP lähteseisukohtades on kirjas, et DP muudab kehtivat üldplaneeringut juhtotstarbe muutmise osas. Palume täpsustada KSH eelhindangu sissejuhatavat osa.
4. Juhime tähelepanu, et kui kinnistule DP alusel planeeritavate tegevuste tulemusena õhusaasteluba osutub vajalikuks, peab paikse heiteallika käitaja atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 kohaselt enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist

omama õhusaasteluba (keskkonnakaitseeluba). Keskkonnaamet juhib arendaja tähelepanu keskkonnaministri 05.11.2017 määrusele nr 44 „Väljaspool tööstusheite seaduse reguleerimisala olevatest põletusseadmetest väljutatavate saasteainete heite piirväärtused, saasteainete heite seirenõuded ja heite piirväärtuste järgimise kriteeriumid“. Kui soetatava(te) põletusseadme(te) soojussisendile vastav võimsus ületab 1 MW, rakendub keskkonnaministri määrus nr 44, mille kohaselt peavad põletusseadme õhuheitmed vastama heite piirväärtustele. Põletusseadmete valikul oleks mõistlik määruse nr 44 nõuetega arvestada.

5. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada puurkaevu sanitaarkaitseala või hooldusalaga seotud piirangutega (veeseadus (VeeS) § 149, 151, 154).Planeeringus tuleb käsitleda reovee puhastamise ja heitvee suublasse juhtimise lahendust ning näidata joonistel reoveepuhasti, kanalisatsioonitorustiku ja heitvee väljalaskme planeeritav asukoht. Reoveepuhasti asukoha valikul tuleb järgida keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 toodud nõudeid ning kuja suurust. Juhime tähelepanu, et VeeS § 127 lg 1 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.
6. Vee erikasutuse keskkonnaluba (edaspidi veeluba) on vajalik, kui:
  - a. võetakse põhjaveest rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas (VeeS§ 187 p 2);
  - b. juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett (VeeS § 187 p 4);
  - c. juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (VeeS§ 187 p 6).
2. Veeluba ei ole vajalik kuni ühe kuupmeetri heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab VeeS §128 lg7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Veeluba saab taotleda läbi keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS, aadressil <https://kotkas.envir.ee/>

Rahandusministeerium oma 17.07.2022 kirjas nr 15-3/5326-2 on seisukohal, et Tori vallas Selja külas Põntsi kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktile 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 § 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](http://www.torivald.ee)

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimiseaduse § 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 lõike 3 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Selja külas Põntsi kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta 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 korraldada detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest teavitamine vastavalt kehtivale seadusandlusele.
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 teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh

volikogu esimees

Lisa "Asukohaskeem"  
Tori Vallavolikogu 18.08.2022 otsuse nr 99 juurde

