



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

16. juuni 2022 nr 93

Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Ramsta Sense OÜ juhatuse liige Tiit Vunk esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Vesikaare tee 16 kinnistul detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalus juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks, sh eeldab see vallavalitsuse hinnangul ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saamist. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus (olemasolevale olukorrale vastava detailplaneeringu koostamine) ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (2258 m²) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 15% kinnistust. Hetkel on see ca 21%. Eelnevast lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu muutmissetepanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang KSH läbiviimise vajaduse kohta.

Seadustamise üks eesmärke on halduse efektiivsus, eesmärgipärasus ja otstarbekus (HMS § 5 lg 2). Haldusmenetlust läbiviiv haldusorgan peab haldusmenetluse käigus lähtuma haldusmenetluse eesmärgist ning vajadusest viia menetlus läbi võimalikult efektiivselt. Seadustamine annab võimaluse õiguspärase olukorra loomiseks vähem riivaval viisil kui lammutamine. Haldusorgan peab võimalikuks olukorra seadustamist uue detailplaneeringu koostamisega. Ainus alternatiiv oleks lammutamine, mis antud juhul oleks selgelt ebaproportsionaalne ning riivav meede, võrreldes planeeringu koostamisega.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. märtsi 2004 otsusega nr 17 kehtestatud Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 9 m. Hoonestusala määramisel kinnistu läänepoolt on järgitud Pärnu jõe 50 m ehituskeeluvööndit.

Vesikaare tee 16 kinnistule rajatud hoonestus ja rajatised ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: hoone on ehitatud Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse, ehitisealune pind on oluliselt

suurem kui detailplaneering lubab (max 250 m², aga tegelikult u 400 m²), kanalisse on rajatud nõ ujumiskoht, mida detailplaneering ette ei näe.

Vesikaare tee 16 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1207) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 2258 m², millest 1658 m² on õuema ja 600 m² muu maa. Vesikaare tee 16 kinnistu külgneb läänest Uuemetsa-Jõe kinnistuga (73001:008:1233, 100% üldkasutatav maa), lõunast ja idast Vesikaare teega (transpordimaa) ning põhjasuunast Vesikaare tee 14 kinnistuga (73001:008:1205, 100% elamumaa). Kinnistu asub Pärnu jõe kaldale rajatud tiheasustusega elamurajoonis, kus enamik kinnistutel on eramud juba välja ehitatud.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkond, kus kinnistu paikneb, Suur-Pärnu alale ning on märgitud kui linnalise asustusega ala, ala jääb ka väärtuslikule maastikule Niidu-Tammiste metsamaastik. Maakonnaplaneeringus toodud üldised tingimused väärtuslike maastike kohta nimetavad piiride ja hooldamiseks vajalike meetmete täpsustamist üldplaneeringus. Samuti ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamise vajadus veekogudel on oluline üldplaneeringus. Piirkond jääb küll väärtuslikule maastikule, kuid tegemist on juba väljakujunenud tiheasustusalaga ning olemasolev hoone ei muuda maastikuliselt olemasolevat olukorda piirkonnas.

Pärnu jõgi on nimetatud maakonnaplaneeringus kui ilusa vaatega veeteelõik. Veeteelõigud on esinduslikud nii oma looduslikkuse kui kauni ilme poolest. Tingimuseks on seatud, et kaunite veeteelõikude läbitavus tuleb tagada.

Planeeringuala jääb suuremas osas üleujutusohuga alale, kus maa-ameti kaardirakenduses avaldatud andmete põhjal on üleujutuse esinemise tõenäosus 1 kord 50 aasta jooksul. Siiski on planeeringuala vahetus läheduses ka sagedasema, 1 kord 10 aasta jooksul, üleujutusohuga alasid, millest tulenevalt on vajalik arvestada kinnistul üleujutusohuga.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: OÜ Hendrikson & Ko (reg nr 10269950), töö nr 21004169.

Eelhinnangus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta (käesoleva eelhinnangu kontekstis planeeringualal olemasoleva olukorra säilimisega) ei ole selle realiseerimisel (olemasoleva olukorrale vastava DP koostamisel ja kujunenud olukorra seadustamisel) alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Natura 2000 alade puhul tuleb arvestada, et planeerimisdokumendi elluviimine ei tohi Natura 2000 alasid ega nende kaitse-eesmärke kahjustada. Kui planeeringu koostamisel muudetakse käesolevas eelhinnangus käsitletud planeeringulahendust (Vesikaare tee 16 kinnistul täna eksisteerivat olukorda) ja kavandatakse siin käsitlemata lahendusi ja/või tegevusi, siis tuleb mõju Natura aladele uuesti kaaluda.

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

Keskkonnaamet on oma 25.05.2022 kirjas nr 6-5/22/9018-2 andnud seisukoha, et arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole vajalik. Samuti oleme seisukohal, et EKV ulatuse määramisel tuleb arvestada ehitamiseaegset põhikaarti. Põhikaart on kindlasti aja jooksul muutunud ja seetõttu on muutunud ka

piirangute ulatused. Keskkonnaameti hinnangul jäi ehitamisaegse põhikaardi järgi Vesikaare tee 16 elamu Pärnu jõe EKV-st välja, mistõttu pole EKV vähendamise ettepanek asjakohane ning vajalik.

1. Vesikaare tee 16 kinnistul kehtib Uuemetsa Jõe DP, millega nähti ette muuhulgas paadikanali rajamine. 2004. aastal väljastati kanali rajamiseks ehitusluba. Paadikanalite (ei ole sadamaehitised ega riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitised) seaduslikkuse hindamisel on Keskkonnaameti hinnangul looduskaitseaduse (LKS) seisukohalt olulised järgmised pidepunktid.
 - 1.1. Enne 1995. a ranna ja kalda kaitse seaduse jõustumist puudus keeld veekogude äärde ehitamiseks, mistõttu kõik enne seda aega rajatud kanalid saab lugeda LKS-i seisukohalt seaduslikuks.
 - 1.2. 1995. a jõustunud ning kuni 2004. aastani kehtinud ranna ja kalda kaitse seaduse (RanKS) kohaselt ei laienenud ehituskeeld üld- ja detailplaneeringute alusel rajatavale, rekonstrueeritavale või taastatavale veeliikluse ja veehaarde objektile (RanKS § 9 lg 8 p 1). Kuni 2014. aastani loeti paadikanaleid praktikas veeliiklusrajatisteks, millele kehtis LKS § 38 lg 5 p 2 kohane ehituskeelu erand, kui see ehitus oli rajatud kehtestatud üld- või detailplaneeringu alusel. Seega saab LKS-i seisukohalt lugeda seaduslikuks need paadikanalid, mis on rajatud ajavahemikul 1995-2014 kehtestatud üld- või detailplaneeringu alusel veeliikluse objektina või veeliiklusrajatisena.

Peale Keskkonnaministeriumi 11.12.2013 kirjas antud tõlgendust eeldab paadikanali rajamine Keskkonnaameti poolset ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustumist, ehituskeeluvööndi vähendamist saab taotleda üld- või detailplaneeringu alusel.
2. Eeltoodust tulenevalt on Vesikaare tee 16 paadikanal seaduslik. Kui paadikanal on rajatud õiguspäraselt, siis ei kuulu see olemasoleva loodusliku veekogu juurde ning talle ei laiene olemasoleva veekogu piirangud ehk paadikanalil pole ehituskeelu- ja piiranguvööndit. Kui maakatastri kitsenduste kaardil on seaduslikult rajatud kanalil ehituskeelu- ja piiranguvööndi kanded, tuleks nende eemaldamiseks teavitada Maa-ametit.
3. Vesikaare tee 16 DP koostamise eesmärk on välja selgitada võimalus juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks, sh eeldab see EKV vähendamise nõusoleku saamist. Eskiislahenduse joonisel on näidatud Pärnu jõe EKV, mille ulatus on põhikaardi veepiirist arvestatuna 50 meetrit. Mõõtmiste järgi jääb elamu osaliselt Pärnu jõe EKV-sse.
4. Kanalisse on rajatud ka ujumiskoht, mida planeeringulahendus ette ei näinud. LKS-i järgi saame seda käsitleda kui esmakordset juurdeehitust, millele ehituskeeld ei laiene ja nõustume, et ujumiskoht on LKS-i kohaselt õiguspärane.
5. KeHJS § 33 lg 5 p-st 4 tulenevalt tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast hinnata ka mõjutatava ala väärtust ja tundlikkust, sh looduslike iseärasusi, kultuuripärandit ja intensiivset maakasutust. KSH eelhindangus on küll käsitletud kultuuripärandit (ekspertide hinnangul puudub kavandataval tegevusel mõju sellele), kuid eraldi pole välja toodud seoseid mõjutatava ala väärtuse, tundlikkuse ja looduslike iseärasustega.

6. KSH eelhinnangu punktis 3.1 (lk 12) on kirjeldatud paadikanalite seaduslikku olemust. Selgituseks, et 01.10.2019 kehtestatud veeseaduse (VeeS) redaktsiooni kohaselt ei loetud paadikanalit veekogu osaks. See tekitas probleeme kalapüügi- ja jahiseaduse nõuete rakendamisel paadikanalites. VeeS-i 13.09.2021 kehtestatud redaktsiooni kohaselt on seetõttu paadikanal klassifitseeritud taas veekoguna. VeeS-i seletuskirjas on selgitatud, et esineb palju veekoguga sarnaseid objekte, millele ei ole otstarbekas keskkonnakaitsest lähtuvalt kohaldada veekogudele kehtestatud nõudeid. Samas ei tohi terminiga „veekogu“ jätta käsitlemata veega täitunud süvenditele kehtivaid peamisi keskkonnakaitselisi meetmeid (sh ei tohi sellised veekogud negatiivselt mõjutada teisi veekogusid, pinnast ega põhjaveid).
7. KeHJS § 35 lg 5 p 5 alusel peab otsuse eelnõu sisaldama KSH algatamise või algatamata jätmise põhjendust, mis tuleneb KSH eelhinnangu järeldustest. Otsuse eelnõus esitatud põhjendused peavad lisaks eelhinnangus jõutud lõpptulemusele andma ka kokkuvõtliku ülevaate KSH eelhinnangu tulemustest. KeHJS § 35 lg 6 alusel on DP algatamisest kohustuslik teada anda KeHJS § 33 lg s 6 nimetatud asutustele (sh Keskkonnaamet).
Palume otsuse eelnõud täiendada.

Rahandusministeerium oma 31.05.2022 kirjas nr 15-3/3936-2 esitas järgmised ettepanekud:

1. KSH eelhinnangu peatükis 2.1 Pärnu maakonna planeering fikseerida täiendavalt, et Pärnu jõgi on määratud üheks roheline võrgustiku koridorina toimivaks vooluveekoguks ja, et maakonnaplaneeringu kohaselt on roheline võrgustiku toimimiseks otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit jõgede ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus.
2. Planeeritav kinnistu piirneb jõe poolt Uuemetsa-Jõe kinnistuga, mis on munitsipaalomandis olev üldkasutatava maa sihtotstarbega ala. Ainus avalik juurdepääs jõe äärsele alale on võimalik mööda Vesikaare teed. Hetkel on Vesikaare tee 16 kinnistu haljaspiire rajatud selliselt, et kinnistuga piirnev kaldaala näib olevat eraomandis elamukinnistu osa. Arvestades, et kohalik omavalitsus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale, määrata detailplaneeringu koostamisel krundile sobiv piirete lahendus, mis tagab selge pääsu kallasrajale ja vastab maa kasutuse otstarbele.

Rahandusministeerium on seisukohal, et Vesikaare tee 16 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 lõike 3 ning Ramsta Sense OÜ juhatuse liikme Tiit Vungi poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Vesikaare tee 16 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 korraldada seaduse kohaselt teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest.
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

