



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

18. mai 2023 nr 170

Vesikaare tee 16 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine

Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Tori Vallavolikogu 16. juuni 2022 otsusega nr 93.

Planeeringu koostamise käigus on selgunud asjaolud, mis tingivad vajaduse laiendada algatamise otsuses määratud planeeringuala piiri.

Vesikaare tee 16 kinnistu tarbeks rajatud aiamaa ja piirdeaia osa ning grillkoht asuvad väljaspool kinnistu piire. Detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb Vesikaare tee 16 kinnistu piiridest väljaspoole (vt joonis 3- Põhijoonis), tagades nii selge pääsu kallasrajale ning tuues tegeliku olukorra vastavusse maa kasutuse otstarbele.

Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS-s sätestatud põhimõtte kohaselt ei saa detailplaneeringuga kavandada tegevusi ning seada tingimusi väljaspoole planeeringuala. Vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded § 2 lõikele 2 peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

Eeltoodule tuginedes laiendatakse Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringuala piiri ja uueks planeeringuala suuruseks on 0,34 ha.

Vesikaare tee 16 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1207) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 2258 m², millest 1658 m² on õuemaad 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.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on välja selgitada võimalus Vesikaare tee 16 kinnistul juba ellu viidud lahenduse seadustamine. Kinnistu omanik soovib taotleda olemasolevale hoonele kasutusluba. Vesikaare tee 16 kinnistule rajatud eramu ja rajatised (paadisild ja ujumiskoht kanalis) ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: ehitisealune pind on suurem kui kehtiv detailplaneering lubab (kehtiv detailplaneering määras hoonete summaarseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m², olemasolev eramu on ca 400 m²), kanalisse on rajatud ujumiskoht ja paadisild. Täiendavalt soovib kinnistu omanik krundile

rajada basseini.

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 kavandatud 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 18%.

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 eramu ja rajatised (paadisild ja ujumiskoht kanalis) ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ja krundi täisehituse protsendi osas - ehituskeeluvööndisse on käesoleva detailplaneeringu alusel planeeritud basseini, olemasolev eramu jäi aga ehitamiseaegse Põhikaardi alusel tol ajal kehtinud ehituskeeluvööndist välja. Kuna käesolev detailplaneering tuleb koostada, järgides kehtivaid seadusi ning hetkeolukorda, siis jääb olemasolev eramu täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse ning ka selles osas teeb käesolev detailplaneering ehituskeeluvööndi 50 m vähendamise ettepaneku, lisaks planeeritava basseini osas, kuni 30 meetrile. Täisehituse protsent on kehtiva üldplaneeringu alusel 15%, täna on see 18%.

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata uusi hooned. Olemasolevad hooned säilivad ning sobituvad oma mahult ja arhitektuurselt keelelt ümbritsevasse piirkonda. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev juurdepääs on samuti ette nähtud säilitada. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse olemasolevale eramuosale ning planeeritavale basseini. Analüüsid ranna ja kalda kaitse eesmärgi (vt täpsemalt ptk 1.5.4) saab öelda, et ehituskeeluvööndi vähendamisega kahjulik mõju looduskeskkonnale puudub. Proportsionaalsus: võttes aluseks, et tegemist on olemasoleva eramu seadustamisega ning rajatava basseini ja eramuosala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga, siis ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek omab proportsionaalset ülekaalu eramu likvideerimise suhtes.

Seadustamise üks eesmärgi 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.

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.

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 Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistu ja selle lähiala 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