



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

19. detsember 2023 nr 222

Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

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

Vesikaare tee 16 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1207) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 2258 m², millest 1658 m² on õuemaa 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 enamikel kinnistutel on eramud juba välja ehitatud.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on välja selgitada võimalus Vesikaare tee 16 kinnistul juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks. 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), kanalis on rajatud ujumiskoht ja paadisild. Täiendavalt soovib kinnistu omanik krundile rajada basseini.

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

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 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. Hoonetusala 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 sooviti teha ettepanek kehtiva Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ja krundi täisehituse protsendi osas - ehituskeeluvööndisse on käesoleva detailplaneeringu alusel planeeritud bassein. Kuna käesolev detailplaneering tuleb koostada, järgides kehtivaid seadusi ning hetkeolukorda, siis jääb olemasolev eramu täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse ning ka selles osas tegi käesolev detailplaneering ehituskeeluvööndi 50 m vähendamise ettepaneku.

Tori Vallavalitsus 07.06.2023 kirjas nr 6-2.1/2028 tegi Keskkonnaametile taotluse detailplaneeringuga vähendada ehituskeeluvööndit – ehituskeeluvööndisse oli ehitatud elamu ning detailplaneeringuga kavandatakse basseini.

Keskkonnaamet 18.08.2023 vastuskirjas nr 6-2/23/7019-6 on teada andnud, et ei kaalutle tagasiulatuvalt ehituskeeluvööndi vähendamist elamu osa kohta, sest praegune eluhoone ei asunud ehitusloa andmise ajal (st 2008. a põhikaardil) ehituskeeluvööndis. Sellest tingituna ei ole Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks olemasoleva elamu osa kohta vajalik ja see loetakse õiguspäraseks.

Keskkonnaamet on kirjas leidnud, et kuna ehituskeeluvööndi vähendamine on vastuolus kalda kaitse eesmärkidega (ehitusalusel alal hävib taimekooslus, suureneb inimtegevuse negatiivne mõju kaldale, kaldajoone liikumine maismaa suunas suurendab ohtu ehitiste mittedäilimiseks, kallas on vajanud juba kindlustamist, puuduvad senised ehitised kalda alal, kalda ala asub üleujutusohuga alal, vajalik on olnud maapinna ümberkujundamine pinnase tõstmise teel), ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine basseini rajamiseks põhjendatud.

Detailplaneeringut on lähtuvalt Keskkonnaameti kirjast korrigeeritud, basseini ei kavandata.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavolikogu 18.05.2023 otsusega nr 170. Avalik väljapanek

toimus ajavahemikul 19.06-18.07.2023, mille ajal ei esitatud planeeringu lahendusele ühtegi ettepanekut ega vastuväidet.

Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Rahandusministeerium oma 06.11.2023 kirjas nr 14-3/2646-1andis heakskiidu Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringule.

Lähtudes eelöeldust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes

Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja veebilehel Ametlikud Teadaanded.

3. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise otsus ning kehtestatud detailplaneering Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalministrile ja riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh
volikogu esimees