



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

20. oktoober 2022 nr 110

#### **Tori vallas, Eametsa külas Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

OÜ Scanweld Ehitus (registrikood 11010029) juhatuse liige Indrek Küttis esitas Tori Vallavalitsusele taotluse **Tori vallas, Eametsa külas Tulika tee 1 (73001:001:1533), Tulika tee 12 (73001:001:1086) ning Meelespea tee 2 (73001:001:1128)** kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on jagada katastriüksus Tulika tee 1 ning katastriüksus Tulika tee 12 elamumaa kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ja lahendada vajalik taristu. Katastriüksus Meelespea tee 2 liita Tulika tee 1 moodustatavate kruntidega, jagades seda proportsionaalselt uute, piirnevate kruntide vahel. Lisaks moodustada krundid tuletõrje veevõtukohta ja kvartalisisesele tee tarbeks. Kruntimine täpsustatakse detailplaneeringuga. Lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust on minimaalne elamukrundi suurus 1200m<sup>2</sup>.

Planeeritavad katastriüksused on suurusega: Tulika tee 1 - 36268 ha (100% ärimaa), Tulika tee 12 - 2679 ha (100% ärimaa), Meelespea tee 2 - 894 ha (100% ärimaa),

Katastriüksused asuvad Nigula tee; katastriüksuste Melluka-Mihkli, Tulika tee 2,4,6,8,10; Melluka; Tulika tee 14, 1a; Mailase tee 2 ja Meelespea tee vahelisel alal. Lähedusse jääb Pärnu lennujaam.

Juurdepääs planeeringualale on Nigula teelt, Tulika teelt ja Meelespea teelt.

Algatatava detailplaneeringu alal kehtib Emely kinnistu detailplaneering. Koostaja on AB Büroo OÜ, Pärnu 2006. Kehtiva detailplaneeringu järgi on alale ette nähtud rajada veepark. Kehtiva detailplaneeringu kohaste ühiskondliku või ärihoonete ehitamiseks on piirkond ebasobiv, sest juurdepääsuteed on suhteliselt kitsad.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud äri- ja teenidusettevõtte maa-alaks (Ä), mis on kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Antud piirkonnas ja planeeritava ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualasid, seega on juhtfunktsiooni muutmine elamualaks olemasoleva olukorraga kooskõlas. Tegemist on ka Pärnu linnale lähedale jääva alaga.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena) naaberkiinnistutel ja Sauga alevikus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms) Sauga alevikus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu lähikonnas. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealad ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, 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 on OÜ Linnak, (reg nr 12913059).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Kokkuvõtvalt märgitakse, et piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, kuid piirkonna elukvaliteeti vähendab lennujaama poolt põhjustatud korduv kõrgem müratase. Tegemist on müraga, mis levib laial maa-alal ning mida ei ole võimalik väliskeskkonnas tavameetmetega tõkestada. Mürataset on ehituslike vahenditega võimalik reguleerida siseruumides.

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

Keskkonnaamet teatas oma 13.09.2022 kirjaga nr 6-5/22/16121-2, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Lisaks oli antud kirjas märkused:

1. KSH eelhindangu punktis 3 (lk 6) esitatud jooniselasuvad Tulika tee 1 kinnistul osad krundid (POS 24-28) osaliselt Tulika 1akinnistul4 asuvate puurkaevude (PRK0021841 ja PRK0058549) sanitaarkaitsealadel. Täpsemat planeeritud hoonestuse paiknemist veel esitatud ei ole, kuid oluline on, et ehitustegevus jääks väljapoole puurkaevude sanitaarkaitsealad.

1.1 Tulika 1akinnistul asuvatele puurkaevudele on kehtestatud 30 m ulatusega sanitaarkaitseala. Maa-ameti 1 : 400000 geoloogilise kaardi alusel on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud.

1.2 Puurkaevul PRK0058549 on kehtiv keskkonnaluba (L.VV/328970), mille loatingimustest tuleneb, et lubatud veevõtt on 33 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Juhime tähelepanu, et kui projektikohane veevõtt jääb vahemikku 10-500 m<sup>3</sup>/ööpäevas ja veehaardega avatud põhjaveekiht on keskmiselt või suhteliselt kaitstud peab veeseaduse (Vee S) § 149 lg 1 p 2 alusel põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus olema vähemalt 30 meetrit. Eesti Looduse Infosüsteemis (EELIS) toodud geoloogilise läbilõikealusel ja arvestades Vee S §-s 68 toodud on veehaardega avatud põhjaveekiht suhteliselt kaitstud. Seega sanitaarkaitseala vähendada ei ole võimalik. Sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud Vee S § 151 lg 2 loetletud tegevuste puhul. Vee S § 151 lg 1 sätestab, et veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb vältida põhjavee halvenemist ulatuses, mis võib joogivee tootmisel kaasa tuua veetöötamise kulude olulise suurenemise.

1.3 Puurkaevu PRK0058549 sanitaarkaitsealal asub ka puurkaev PRK0021841, mille sanitaarkaitseala on 30 m. Puurkaevu PRK0021841 ei ole võimalik kasutada ega ka renoveerida. Vastavalt ehitusseadustiku § 128 lg 1 on puurkaevu omanik või maaomanik kohustatud lammutama kasutamiskõlbmatu, põhjavee seisundile ohtliku või kasutusotstarbe kaotanud puurkaevu või augu. Likvideerimiskohustuse osas on omanikku on puurkaevu PRK0058549 sanitaarkaitseala suurendamise otsuses teavitatud.

2. KSH eelhinnangus ei ole käsitletud veevarustuse, kanalisatsiooni ning sademevee juhtimise lahendust. KSH eelhinnangu punktis 5.1 (lk 10) on vaid kirjas, et sademeveekogumise ja juhtimise lahendus antakse DP-ga, täpsustamata üldisi suundi.

Keskkonnaamet on seisukohal, et KSH eelhinnang enne DP algatamist peaks võtma kokku alal esinevad keskkonnatingimused, piirangud, esialgsed tegevused ja andma soovitusi planeeringu koostamiseks. KeHJS § 33 lg 3 p 2 ja lg 4 p 4 sätestavad, et KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi (edaspidi SPD) elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning SPD-ga elluviimisega seotud keskkonnaprobleemidest.

2.1 Sauga valla üldplaneeringus on kirjas, et kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivõrguga (edaspidi ÜVK), kui ala asub piirkonnas, mis seda võimaldab. Keskkonnaamet sai Tori Vallavalitsuselt teabe, et sellel planeeringualal peaks ÜVK-ga liitumine võimalik olema. Eelmainitust lähtuvalt palume täpsustada, kuidas lahendatakse kinnistute veevarustuse tagamine ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimine.

Märgime, et Tulika tee 1b kinnistul asub OÜ-le Sindi Vesi kuuluv Veepargi reoveepuhasti, mille projekteeritud reostuskoormus on 250 ie. Seega tuleb planeeringus arvestada, et puhastile kohaldub keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 4 alusel kujaulatusega 25 m. Vee S § 134 lg 4 alusel arvestatakse kanalisatsiooniehitise kuja ulatust kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast või rajatise või seadme välispiirjoonest. Vee S § 134 alusel on kanalisatsiooniehitise kuja kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust. Palume kanda joonisele ka kuja ulatus ning arvestada reoveepuhasti olemasolu ning kuja kruntide jaotusel ning elamute paigutamisel.

3. Palume lisada juurde ka teabe, kas DP lahenduse raames on plaanis veekogudesse (nt maaparanduse kraavid) juhtida vett (nt sademevesi). Juhime tähelepanu, et sademevee

suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena (VeeS § 129 lg 1 ja 3). Seega, kui sademevesi suunatakse kraavidesse, kus sademevesi imbub pinnasesse ning sademevee reostumise ohtu ei ole, siis sellisel juhul ei ole veeluba vajalik.

3.1 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“ (edaspidi määrus nr 61) sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

3.2 Sademevee suublasse juhtimisel VeeS § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr 61 § 7 lg 3).

4. KSH eelhinnangu punktis 2 (lk 5) on kirjutatud, et „*Vahetus läheduses ei asu looduskaitsealad*“. Korrektsuse huvides oleks siiski hea välja tuua, millised looduskaitsealad asuvad planeeringualale kõige lähemal.

Vastavalt märkustele on KSH eelhinnangut korrigeeritud.

Rahandusministeerium teatas oma 29.09.2022 kirjaga nr 15-3/6610-2, et Tori vallas Eametsa külas Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Kuna eelhinnangu kohaselt olulist keskkonnamõju ei kaasne, ei ole looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine asjakohane, küll aga palume PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 lähtuda muude mõjude hindamisel.

Lisaks oli antud kirjas juhitud tähelepanu, et kohalik omavalitsus peab detailplaneeringu koostamisel arvestama PlanS §-s 8 toodud põhimõttega, mille kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Seega palub ministeerium kaaluda detailplaneeringu koostamisel elamupiirkonda ühise roheala-puhkeala kavandamise vajadust ning planeeringuala ühtse tänavavõrgustiku loomist, sh Tulika ja Meelespea teede ühendamise võimalust. Antud märkustega arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega saab tutvuda Tori valla veebilehel [www.torivald.ee](http://www.torivald.ee)

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.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 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 OÜ Scanweld Ehitus poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Tori vallas, Eametsa külas Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistule.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Tori vallas, Eametsa külas Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 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 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 teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud koras.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh  
volikogu esimees



ALGATATAVA

DETAILPLANEERINGU ALA