



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

19. juuni 2025 nr 340

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

Tori vallas Tammiste külas Mesika tn 3 kinnistu detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Tori Vallavolikogu 15. veebruari 2024 otsusega nr 235.

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalus kinnistule abihoone ehitamiseks.

Kinnistule kavandatakse abihoonet, mille tõttu kinnistu täisehitusprotsent ületab üldplaneeringukohast maksimaalset täisehitusprotsenti. Kõrvalhoone paiknemise määrab maaküttetorustikust vaba ala. Abihoonet planeeritakse krundi lääneossa, juurdepääs jääb Mesika tänavalt.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. juuni 2008 otsusega nr 42 kehtestatud Mesika tn 1 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 7,7 m.

Mesika tn 3 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1970) sihtotstarve on 100% elumumaa kogupindalaga 1075 m². Kinnistu paikneb Mesika ja Pilliroo tänava ääres. Põhja suunas külgneb kinnistu Mesika põik 1 (73001:008:1969) ja Pääsusilma tn 2a (80901:001:0670) kinnistutega, läänest Pilliroo tn 10 (73001:008:1247) kinnistuga.

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 suurustel kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (1075 m²) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 20% kinnistust. Kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 200 m² ja võimaliku abihoone planeerimisega ületab see krundi täisehitusprotsenti. Eeldatav täisehitus on 25% krundi pinnast.

Eelnevast lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneering seab üldiselt asjakohased tingimused elamupiirkonna arenguks, kuid teatud juhtudel jäävad

mõistliku suurusega (ca 200 m²) pereelamu ja abihoone ehitamiseks piirangud liiga kitsaks.

Arvestades kinnistu kuju ja hoonestuse paiknemist on võimalik kinnistule paigutada mõistliku suurusega abihoone nii, et see ei avalda ülemäärast negatiivset mõju naaberkinnistutele ja piirkonna hoonestusele.

Planeeringulahenduse aluseks on järgnevad kaalutlused:

1. Olemasoleva maaküttekontuuri asukoht. Abihoone on paigutatud selliselt, et see ulatuks võimalikult vähe katma olemasolevat maaküttekontuuri, sest kui paigaldada kontuurile päikesekiirguse takistuseks paksendusi/katteid, siis vähendab maakütte efektiivsust. Antud kontekstis tähendab see, et abihoonele tuleb leida selline koht, mis kõige vähem mõjutaks olemasolevat maakütte võimekust.

2. Liikluskorraldus. Arvestades krundi kuju, suurust, õueala, küttekontuuri ja olemasoleva eluhoone paiknemist, on planeeritav abihoone paigutatud Pilliroo tn ja Mesika tn ristmiku lähedale, kuid teedest võimalikult kaugele võttes arvesse abihoone gabariite. Olemasolevat liikluskorraldust käesoleva planeeringuga muuta ei ole võimalik, kuid planeeringu koostamisel antud soovitused ja meetmed, et oleks tagatud elamupiirkonnale kohane madala kiirusega liikluskeskkond. Uuemetsa teelt sissesõidul on ka mitteametlik liiklusmärk, mis kutsub liiklejaid hoidma madalat sõidukiirust, mille alusel võib väita, et maksimaalne kiirus alal ei tohiks olla üle 30 km/h või siis on tegemist õuealaga. Kui ilmneb, et antud ristmikul kiputakse liiklusseadust eirama ja tekitatakse ohtlikke olukordi, on võimalik rakendada täiendavaid meetmeid, nt rajada künnis, mis on tõhus meede liikluskiiruse vähendamisel.

3. Abihoone sobivus keskkonda. Valdavalt on piirkonnas eluhooned tänava ääres, kuid tulenevalt krundi kujust ja olemasoleva eluhoone paiknemisest, on detailplaneeringuga tehtud ettepanek paigutada abihoone Mesika ja Pilliroo tänavate ristmikule.

Käesolev detailplaneering näeb ette, et tuleb tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga, mis tagab selle, et olemasolev ühekorruseline elamu ja abihoone mõjuvad ruumiliselt ühe kompleksina. Samuti on nõue kooskõlastada eskiisid valla arhitektiga, mis tagab abihoone sobivuse ümbritsevasse keskkonda.

4. Alternatiivsed asukohad. Ühe alternatiivse abihoone asukohana on hinnatud ka asukohta Mesika tn 3 põhjanurgas, kuid seal ei ole see sisuliselt teostatav, sest toob kaasa endaga mitmeid tehnilisi probleeme seoses olemasoleva maja ja abihoone konstruktsioonide ühendamisega. Samuti seab see täiendavaid kitsendusi Pääsusilma tn 2a ja Mesika tn 1 kinnistute omanikele või siis tuleks nende poole kavandada tulemüür, mis varjaks võrreldes senise hoonestusega oluliselt rohkem päikest ja oleks ka esteetiliselt kaheldav lahendus antud piirkonnas.

Abihoone asukoht Mesika tee 3 kinnistul põhjalikult kaalutud ning planeeritav asukoht on antud ruumilist olukorda, naabrite huve ja maaomaniku soove arvesse võttes, sobivaim.

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.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Detailplaneeringu menetluses on soovitud olla kaasatud lisaks piirinaabritele ka teisi piirkonna elanikke, kellelt on laekunud detailplaneeringule vastuväiteid. Kokkuvõtvalt on välja toodud järgmist:

1. käesolevaga pole põhjendatud sellise juhu puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. planeeritav lahendus on liiklusohutlik;
3. planeeritav lahendus ei sobitu keskkonda ega piirkonda;
4. planeeringus ei ole lahendatud muuhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikku asukohta Mesika tn 3 DP kinnistul.

Tori Vallavalitsus on eeltoodud vastuväidete osas esitanud oma seisukohad 04.02.2025 kirjaga nr 6-2.1/4293-4. Tori Vallavalitsus jääb oma seisukohtade juurde ning ei asu neid siin kordama, täpsustades üksnes järgnevat:

Planeerimisseaduse seletuskirjas on välja toodud, et üldplaneeringut muutev detailplaneering tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Samuti on Riigikohtu halduskolleegium oma mitmes lahendis rõhutanud planeerimisotsuste omapära ja nende ulatuslikku diskretsioonilisust. Nii on Tori Vallavolikogu 15. veebruari 2024 otsuses nr 235 planeeringu algatamise kohta, 04.02.2025 kirjas menetlusse kaasatud isikule kui ka käesolevas otsuses põhjalikult käsitletud, miks antud juhul on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine olnud otstarbekas. Eluolu ja perede vajadused on võrreldes 2008. kehtestatud detailplaneeringuga oluliselt muutunud ning laienenud. Detailplaneeringuga taotletaval puuduvad olulised majanduslikud, sotsiaalsed ning kultuurilised mõjud. Abihoone planeerimisega joonisel märgitud kohta on seejuures tagatud liiklusohutus ning abihoone ei muuda juba välja kujunenud elamupiirkonna üldist olemust. Seega ei mõjuta planeeritav laiemat üldsust ega ole vastuolus avalike huvidega.

Detailplaneeringu dokumentide hulgas on põhijoonis tehnovõrkudega. Seal on lahendatud tehnovõrgud detailsuses, mida planeering võimaldab. Joonisel on ka selgitatud, et täpne hoonete, juurdepääsude ja parkimiskohtade arv ning paigutus, haljastuse lahendus ja tehnovõrkude asukohad antakse hoonete projektidega. Detailplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et krundisistest tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga. Seega ei ole eeltoodud arvamuses välja toodud väide tehnovõrkude lahenduse osas asjakohane.

Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et puuduvad takistused detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Menetluse edasistes etappides on võimalik kaasatud isikutel esitada veel täiendavaid arvamusi ja vastuväiteid.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 ning § 142 lg 2, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Mesika tn 3 kinnistu 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