



Tori Vallavalitsus

Teie: 21.03.2024 nr 6-2.1/945

Meie: 24.04.2024 nr 14-3/1527-1

Ojametsa katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta arvamuse avaldamine

Tori Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile taotluse seisukoha saamiseks Are alevikus Ojametsa katastriüksuse detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse kohta, lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6. Kirjale on lisatud Tori Vallavolikogu otsuse „Ojametsa katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu (edaspidi eelnõu) ning KSH eelhindang. Samuti küsitakse seisukohti detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala hõlmab Are alevikus hoonestamata Ojametsa katastriüksust (tunnus 14901:001:0178, suurus 24105 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Naabruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused ning üle Pärivere tee asub Tori valla Are teenusekeskus. Planeeringuala piirneb riigi omandis oleva Pärivere teega. Detailplaneeringu eesmärk on jagada katastriüksuse elamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamute ning abihoonete ehitamiseks.

Are valla üldplaneeringu (kehtestatud 2009) kohaselt jääb planeeringuala kaitsehaljastuse juhtotstarbega maa-alale. Maakasutuse juhtotstarbe muutmise tõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. KSH eelhindangu peatükis 2 „Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega“ on käsitletud Pärnu maakonna planeeringut, kuid ei ole toodud seost Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“. Palume KSH eelhindangut täiendada.
2. KSH eelhindangu peatükis 4.4.3 „Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus“ on antud hinnang Pärivere tee liiklusest tuleneda võiva negatiivse mõju kohta - Arvestades väga tagasihoidlikku liikluskoormust, ei ole oodata, et kavandatavate elamute suhtes esineks oluline müra- või õhusaaste häiring, mis võiks välistada ala kasutuselevõttu elamualana.
Planeeringuala jääb ca 220 m kaugusele Tallinn-Pärnu-Ikla riigi maanteest ehk Via Balticast. Kuigi eelpoolnimetatud maakonna teemaplaneeringuga on maantee Are

alevikust eemale kavandatud, siis kuni uue maantee valmimiseni toimub väga suur liiklus Are alevikku läbival maanteelõigul. Tulenevalt eelnevast palume KSH eelhinnangut täiendada ning hinnata Via Balticast tulenevat võimalikku negatiivset mõju planeeringuga kavandavatele elukeskkonnale.

3. Eelnõus on selgitatud, et kuna naabruses on ühepereelamud ja läheduses asuvad väikesed kortermajad, siis elamuala arendamine ning Are aleviku keskosa tihendamine antud asukohas on otstarbekas. Samuti seab antud detailplaneering eesmärgi, mille kohaselt likvideeritakse minimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, rakendatakse nn „Maja metsas“ põhimõtet. Leitakse, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv, suures osas jääb alles haljastuse maht, mis on metsa noorendik.

Are valla üldplaneeringus on planeeringuala ette nähtud kaitsehaljastuse juhtotstarbega maa-alaks. KSH eelhinnangust ega ka eelnõust ei selgu, miks kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarbe muutmine on vajalik ning miks üldplaneeringuga kavandatud kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarbega maad enam vaja ei ole.

4. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Märgime, et 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 detailplaneeringuga seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadi-Kaisa Kaljuveer

ruumilise planeerimise osakonna valdkonnajuht

osakonnajuhataja ülesannetes

Raine Viitas

58851458 raine.viitas@agri.ee