



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

20. juuni 2024 nr 283

#### **Õuemaa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Tiit Viirelaid esitas kinnistu omanike volituse alusel Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Eametsa külas Õuemaa kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Õuemaa maaüksus asub Tori vallas Eametsa külas. Teisele poole Tallinn-Pärnu-Ikla maanteed (riigi põhimaantee nr 4) jääb Kilksama küla. Põhja ja edela poole jääb Sauga aleviku tiheasustusala. Põhjas, teisel pool Nigula teed, on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega Õuemaa maaüksus (73001:001:0785). Ida pool, Õuemaa maaüksuse ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahel on Nigula tee 2 elamumaa sihtotstarbega maaüksus ja Ristipõllu (73001:001:0737) maatulundusmaa 100% maaüksus. Lõuna pool on Nulu ja Vahtra tänava tööstusalad. Edelas piirneb maaüksus transpordimaa 100% Pärnu lennujaama (73001:001:0325) maaüksusega ning läänes tootmismaa 80% /ärimaa 20% Allikapargi tee ja Heki tn maaüksustega, kuhu on rajatud päikeseelektrijaam.

Planeeringuala asub Pärnu lennuvälja kaitsevööndis. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

Planeeringuala hõlmab 5.79 ha suurust Õuemaa maaüksust (73001:001:0784), mille kõlvikuline koosseis on haritav maa 5.16 ha, looduslik rohumaa 0.23 ha, metsamaa 0.19 ha ja muu maa 0.21 ha. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja seal tegeletakse põllumajandusega, kuid see ei ole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana kehtiva üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu mõistes.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud, seega säilib olemasolev maakasutus, mis on põllumajandus. Lähipiirkonnas on olemasolevad ja perspektiivsed tootmis-, äri- ja teenindusettevõtete maa-alad. Üle maantee ida (Kilksama külas) ja lõuna pool (Sauga alevik) on ulatuslik Sauga Tehnopark (DP kehtestatud 2010.a). Sauga tööstuspargi piirkond on väljakujunenud tööstuspiirkond. Seega oleks Õuemaa maaüksuse arendamine asukoha mõistes loogiline.

Detailplaneeringu eesmärk on alale rajada tehno- ja tööstuspargile omane hoonestus ehk tootmis- ja lahooneid, millel on ka büroo-osad. See tingib alale tootmismaa ja ka osaliselt ärimaa sihtotstarbe määramise.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

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), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktselt asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. 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) eelhinnang (Lisa 1), kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: LEMMA OÜ (reg nr 11453673).

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- kavandatav ala piirkonnas puuduvad Natura 2000 võrgustiku aladega ning ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus mõjutaks. DP alal ega lähialal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne hetkel teadaolevalt olulise liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnaäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Transpordiametilt, Põllumajandus- ja Toiduametilt, Päästeametilt ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt.

**Keskkonnaamet** oma 23.05.2024 kirjas nr 6-5/24/9201-2 on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

**Transpordiamet** oma 23.05.2024 kirjas nr 7.2-2/24/7476-2 esitas omapoolsed seisukohad, millega planeeringu koostamisel arvestada. Seisukohtadega arvestatakse ja täiendatakse lähteseisukoht.

**Põllumajandus- ja Toiduamet** oma 30.05.2024 kirjas nr 6.2-1/3511-1 nõustub eelhinnanguga ega esita Õuema kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta märkusi või vastuväiteid.

**Regionaal- ja Põllumajandusministeerium** oma 30.05.2024 kirjas nr 14-3/2199-1 on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kuid rõhutame, et planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada 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 kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringuga seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumil puuduvad ettepanekud KSH eelhinnangu, otsuse eelnõu ja lähteseisukohtade täpsustamiseks

**Päästeamet** ei esitanud omapoolset seisukohta.

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.

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

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 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 Tiit Viirelaiu poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Eametsa külas Õuema kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu

lisa (Lisa 2).

3. Jätta Õuemaa 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 regionaal- ja põllumajandusministeeriumi veebilehel (<https://www.agri.ee/regionaalareng-planeeringud/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 avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
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 korras.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh  
volikogu esimees

Lisad

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang
2. Asukohaskeem