



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

20. märts 2025 nr 321

#### **Melluka-Allani katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada Eametsa külas asuv Melluka-Allani katastriüksus neljaks krundiks. Näha ette kaks ärimaa, üks ühiskondlike hoonete maa ja üks transpordimaa krunt. Määrata katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestusala ning lahendada vajalik taristu, sh parkimine ja juurdepääsud. Anda sademevee lahendus, planeerida heakord ning haljastuse paiknemine.

Pääs moodustatavale kruntidele on planeeritavalt teemaalt, milline arvestab naabruses paikneva Helle kinnistu detailplaneeringuga ning selles ettenähtud tee asukohaga. Planeeritavale teemaale pääseb Nigula teelt.

Detailplaneeringualal asub Melluka-Allani katastriüksus, tunnusega 73001:001:0812.

Planeeringuala suurus on 29476.0 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuala asub Eametsa külas, Nigula tee ääres, naabruses on planeeritud väikeelamutega hoonestatud elamuala (Helle kinnistu detailplaneering). Samuti on naabruses juba hoonestatud väikeelamu alad. Lisanduvad väikeelamu alad üle Nigula tee. Algatatud ja koostamisel on Marjapõllu-Liisapõllu kinnistute detailplaneering ning Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneering. Üle Nigula tee Tõnise ja Melluka-Mihkli katastriüksustel on maatulundusmaa sihtotstarve.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks perspektiivne väikeelamumaa (EV). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas. Kuna piirkonnas on välja kujunenud juba suhteliselt suur ja kompaktne elamupiirkond, siis on mõistlik luua piirkonda planeeritavaid teenuseid ning kujundada alast väike piirkondlik keskus, mis pakub esmaseid teenuseid, vabaaja veetmise võimalust ja vähendab autoga liikumise vajadust.

Sauga valla üldplaneering näeb ette üldised kasutamise- ja ehitustingimused ühiskondliku hoone ja äri- ja teenindusettevõtte maa-alal:

Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade väljaarendamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauuringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist.

Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi

halvendavat äritegevust.

Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel. Äri ja ühiskondlik hoone arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.

Maanteede äärsetel aladel tuleb detailplaneeringu lahendused kooskõlastada Transpordiametiga.

Põhimaantee ääres paikneva ärimaa arendamisel tuleb juurdepääsude kavandamisel arvestada, et samatasandiliste mahasõitude rajamine nendele maanteele ei ole lubatud. Ärimaa väljaarendamise tulemusena ei tohi häiruda liiklus põhimaanteel.

Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Ühiskondliku hoone maa-alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist parima lahenduse saamiseks ka detailplaneeringu koostamise raames: kolme ja enama korrusega hoonetele, suurematele ühiskondlikele ehitistele (nt kool, lasteaed, spordikeskus jmt), üle 1000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonetele.

Ühiskondliku hoone maa-alal peab kõrghaljastuse osatähtsus krundi pindalast olema vähemalt 20%. Hoonete ja maantee vahele on soovitatav rajada kahe- ja puurinne) kaitsehaljastus.

Pärnu maakonna planeering näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

Asustuse suunamise üldised põhimõtted:

Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada, hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestrukture tihendades ja kasutusest välja jäänud maid ning hooneid uuesti kasutusele võttes, eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid, toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust, arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.

Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Kogu teedevõrk siduda elu- ja töökohti pakkuvate ning teenuseid osutavate keskuste vahel. Kujundada ohutu kergliiklusteede võrgustik.

Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil.

Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).

Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.

Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitse harjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse, arvestades neist tulenevate negatiivsete mõjudega (müra, tolm, heitgaasid jm).

Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega,

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059).

Kokkuvõte.

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.

Tegemist on Pärnu linna ja Sauga aleviku lähedase areneva elumupiirkonnaga, kuhu on täiendavate teenuste loomine vajalik ja igati asjakohane, sest need toetavad üldplaneeringuga määratud elumupiirkonna arengut. Lisaks on võimalik ala planeerimise kaudu soodustada ka alternatiivsete liikumisvõimaluste kasutust luues esmalt head võimalused jalgrataste parkimiseks ning rahustades liiklust Mägra tänaval.

Kuna tegemist on valglinnastuva piirkonnaga, siis on vajalik sellega seotud küsimustele ja mõjudele aina enam tähelepanu pöörata. Eriti seoses koostatavate üldplaneeringute raames nii Pärnu linnas kui ka Tori vallas. Peamiselt puudutab see transporti, mida ei ole võimalik detailplaneeringuga lahendada, kuigi ka kehtiv üldplaneering näeb ette, et ühiskondlikele hoonetele tuleb tagada jalg- ja jalgrattateede juurdepääs. Tegemist on olulise teemaga, mida tuleks soovitatavalt detailplaneeringu koostamise käigus eraldi analüüsida, et eristada lahendused, mida saab lahendada lähiajal ja mis jäävad kaugemasse tulevikku.

Eelnevat arvestades ei ole vajadust alгатada Tori vallas, Eametsa külas, Melluka-Allani kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Detailplaneeringu koostamise alгатamise ja KSH alгатamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuselt, ning Põllumajandus- ja Toiduametilt.

Keskkonnaameti 31.01.2025 seisukoht nr 6-3/25/1290-2 on, et EELIS4 andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes alгатatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH alгатamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel palume lähtuda KSH järeldustest, üldistest keskkonnakaitsealistest meetmetest ning planeerimiseseaduse § 126 lg-st 1.

AS Pärnu Vesi oma 22. 01. 2025 vastusega andis teada, et lähteseisukohad on sobilikud ja ettepanekuid muutmiseks ei ole.

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus oma 09.02.2025 vastusega nr 4-4/25/479-2 teatas, et Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus on tutvunud esitatud dokumentidega ning ei esita nendele ettepanekuid ega vastuväiteid.

Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistus oma 21.02.2025 kooskõlastuses nr 6-3/25/1180-2 märgib, et maaparandussüsteemi reguleeriv võrk esitatud alal on põllumaa kuivandamise eesmärgil, eeltulevast lähtuvalt sihtotstarbe muutmisel antud ala välja arvata maaparandussüsteemide registrist. Detailplaneeringu koostamisel näha ette MaaParS § 51(5) seatud tingimuste täitmine.

Detailplaneeringu alгатab 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 planeerimiseseaduse § 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 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Eametsa külas Melluka-Allani katastriüksusel vastavalt lisatud skeemile.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta 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/>. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
6. 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.
7. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh  
volikogu esimees

Lisad:

1. Asukohaskeem
2. Melluka-Allani KSH eelhindang