

TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Tori

märts 2025 nr

Jõekalda, Jõekalda põld, Otsa, Otsa põld kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori Vallavalitsusele on esitatud taotluse Tori vallas Taali külas Jõekalda põld (80801:001:0884), Jõekalda (80801:001:0875), Otsa (80803:001:0694), Otsa põld (80803:001:0695) kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on elamutele ja nendega seotud ehitistele (sh teed, puurkaevud (2 tk) ja reovee (4 tk; biopuhasti ja imbväljak / kogumismahuti) käitluslahendused) ehitusõiguse määramine, koos senise krundistruktuuri ümberkujundamisega. Ligipääs võimalikele elamutele lahendatakse senise teedevõrgustiku kaudu, mis on ühendatud avalikult kasutatava Ralli teega (8080070). Planeeringuga soovitakse leida lahendus nelja krundi moodustamiseks.

Planeeritavad kinnistud asetsevad kahe lahustükina (nende vahel maatulundusmaa) Taali külas.

- Jõekalda põld (80801:001:0884) - 39034,0 m² (maatulundusmaa), millest haritav maa 38481,0 m², looduslik rohumaa 148,0 m², metsamaa 254,0 m² ja muu maa 151,0 m²;
- Jõekalda (80801:001:0875) - 9722,0 m² (elamumaa), millest haritav maa 2572,0 m², looduslik rohumaa 4667,0 m², metsamaa 2343,0 m² ja muu maa 140,0 m²;
- Otsa (80803:001:0694) - 15153,0 m² (maatulundusmaa), millest haritav maa 12218,0 m², looduslik rohumaa 35,0 m² ja metsamaa 2900,0 m²;
- Otsa põld (80803:001:0695) - 19717,0 m² (maatulundusmaa), millest haritav maa 17138,0 m², looduslik rohumaa 1041,0 m², metsamaa 462,0 m² ja muu maa 1076,0 m².

Planeeringuala piirneb põhjast-kirdest Pärnu jõega (Pärnu jõgi V3 (80901:001:0397)), idast-kagust elamu- ja maatulundusmaaga, lõunast maatulundus-, transpordi- ja üldkasutatava maaga, edelast-läänest maatulundusmaaga ning loodest elamumaaga. Lõunas on naabriks (Rallikrossiraja kinnistu) ajalooline rallikrossirada.

Planeeringualaga piirnevad kinnistud: Kõrgekalda 80803:001:0227 maatulundusmaa 100%, Lodja 80901:001:0975 elamumaa 100%, Lodjapõllu 80901:001:0976 maatulundusmaa 100%, Raja 80801:001:0831 transpordimaa 100%, Rallikrossiraja 80803:001:0270 üldkasutatav maa 100%, Jõesaare 80803:001:0693 maatulundusmaa 100%, Jõeveere 80803:001:0692 maatulundusmaa 100%, Merimaa 80803:001:0691 maatulundusmaa 100%, Jõe

80803:001:0689 maatulundusmaa 100%, Jõekivi 80803:001:0688 maatulundusmaa 100%, Meigomäe 80803:001:0687 elamumaa 100%.

Taali krossiraja lähedusest tulenevalt on sätestatud, et elamumaade krundid tuleb soovituslikult kavandada krossiraja lähimast punktist ca 180 m kaugusele. Rajale lähemale kavandavatel elamukruntide puhul läbi viia müra mõõtmised ja/või modelleerimised ning vajadusel kasutada müratõkkeelemente, kehtestatud normide tagamiseks elamute ja nende õuealadel.

Planeeringuala jääb kehtiva Tori valla üldplaneeringu (2009) järgi rohevõrgustiku aladele (K9). Üldplaneering määrab kasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku aladel, tagamaks võrgustiku säilimist ja toimimist (siinkohal olulised):

- Kui asustuse laienemine rohelise võrgustiku koridoridele on vältimatult vajalik, tuleb hinnata kavandatu mõju ja rakendada rohelise võrgustiku toimimist tagavaid abinõusid;
- Vältida võrgustiku koridoride läbi lõikamist. Paigutada aiad vahetult ümber õuemaa, maaüksusi võib vajadusel (nt loomapidamine) piirata piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadel vabalt liikuda;
- Rohekoridoride alale ehitades peab jääma vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba katkematuks;
- Võrgustiku koridorides metsasid majandada hooldus- ja valikraie printsiipide alusel.

Rohevõrgustiku analüüs „Tori valla rohevõrgustiku analüüs ning rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalike tingimuste määramine“ annab täiendavad soovitusel:

- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Uue ehitusõiguse saamiseks varem hoonestamata katastriüksusel minimaalne katastri suurus 2 ha ning õueala maksimaalne suurus 0,4 ha;
- Vältida ulatuslikku maade tarastamist;
- Jõgede kaldad rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) ja Tori valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väärtuslikul maastikul VM 8, mis moodustub läbi viljakate väljade voolava Pärnu jõe kallastel Tahkuselt kuni Taalini ja Navesti jõe alamjooksul. Jõeäärsetelt teedelt ja sildadelt avanevad ilusad vaated põlistaludele ja liivakivipaljanditega Pärnu jõe. Suurim looduslik väärtus on Pärnu jõgi ja jõekaldad, mis on elupaikadeks ning liikumisteks paljudele looma- ja linnuliikidele. Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks, siin kohal asjakohased:

- hoonestuse planeerimisel järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- säilitada ajaloolist maakasutust (maastikumustrit), põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

Planeeritav ala jääb väärtuslikule põllumajandusmaale, mille boniteet on võrdne või suurem Pärnumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist. Üldised soovitusel väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks siin kohal asjakohased:

- hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna;
- säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud;
- põllumajandusmaa metsastamine saab toimuda ainult üldplaneeringu alusel;
- loobuda uute elamualade (va üksikelamute) kavandamisest väärtuslikule

põllumajandusmaale.

Lähtuvalt tööst „Kultuuriväärtuslikud objektid ja alad Tori vallas“ (RESTKLUBI OÜ, 2022) on looduslike pühapaikade inventeerimisel lokaliseeritud ohvrikohana Randivälja hiiemägi koos Silmaallikaga (põhiosa Lodja, 80901:001:0975; Jõekalda, 80801:001:0875), mille kohta on Muinsuskaitseameti looduslike pühapaikade eksperdinõukogu teinud riigile ettepaneku (seisukoht on Muinsuskaitseametile soovituslik) objekt mälestiseks tunnistada (mälestise määramise menetluskord vt MuKS § 16). Kohalikule omavalitsusele on tehtud ettepanek menetluse ootel olevad objekti märkida üldplaneeringus väärtuslike üksikobjektidana (mh mitte takistada avalikkuse juurdepääsu), soovitavalt võimalikult vähene inimsekkumine. Arheoloogiatundlikel aladel tuleb suuremate kaevetööde kavandamisel ($\geq 500 \text{ m}^2$) konsulteerida Muinsuskaitseametiga arheoloogiliste uuringute vajaduse üle otsustamisel.

Detailplaneeringuga kavandatav on Tori valla üldplaneeringut (2009) muutev. Antud piirkonnas elamuarenduse võimaldamine on kaalutletud lahendus, mis arvestab nii keskkonna kui ka sotsiaalmajanduslike teguritega. Kuigi ala asub rohevõrgustiku koridoris ja väärtuslikul maastikul, on seal juba olemasolevad talukohad ning kavandatud elamuarendus järgiks kõiki keskkonnanõudeid ja planeerimisdokumentides seatud tingimusi.

Kavandatud elamuarendus ei põhjusta suurt asustustiheduse kasvu, vaid järgib piirkonnas väljakujunenud asustumustrit. Planeerimisprotsessis arvestatakse rohevõrgustiku koridori jätkusuutlikkusega ning planeeritakse leevendusmeetmeid, et tagada looduslike ökosüsteemide toimimine. Kavandatud hoonestus on planeeritud selliselt, et säilitada piirkonna looduslik ilme, hoida avatust ja tagada vaated väärtuslikele maastikuelementidele. Planeeringus arvestatakse reoveekäitluse, vihmavee äravoolu ja muude keskkonnanõuetega, et tagada vee- ja mullastiku kaitse.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmetekke, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Alkranel OÜ, (reg nr 10607878).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.

Järgnevalt on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

- Väärtusliku põllumajandusmaa osas tuleb silmas pidada seniste maakasutamise praktikate jätkamist soodustavaid aspekte. St põllumaa harimist otseselt ei välista elumumaa katastriüksuse moodustamine, kuid DP kava edasisel menetlemisel (DP algatamise järgselt) on mõistlik kaalutleda põllumajandamise jätkumist tagavate siduvate servituutide määramist.
- DP dokumentatsiooni sätestada (DP algatamise järgselt), et puurkaevude kavandamisel (sh lõplike asupaikade valikul) tuleb jälgida, et ei kahjustataks maaparandussüsteemide drenaažide, mis jäävad kasutusse ka teadaolevas tulevikus (va otseselt elamute tõttu süsteemist väljaarvatavad), töökindlust. Sellise elamuarenduse mahu puhul on eelistatud ühe ühise puurkaevu kavandamine (kuni nelja elamu teenindamiseks), kui veetorustike asupaikade määramine/rajamine on võimalik ilma maaparandussüsteemide terviklikku toimimist kahjustamata.

- Inimeste tulevase heaolu kindlustamiseks seada tingimus (DP menetluse algatamisel DP dokumentatsiooni), kus Jõekalda põld (80801:001:0884) kinnistu loodenurga ääres asuva kraavi nõlvadest (astang) peab tulevikus kavandatav ehitusala jääma vähemalt 12...15 m kaugusele (analoogia eesvoolude kaitsevöönditega, vt Maaeluministri 10.12.2018. a määrus nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord), minimeerimaks lokaalseid ja minimaalseid maapinna lihketsoonide tekke ohte (tagab ka maaparandussüsteemide toime ohustatuse (nt äravoolu takistamine) minimaliseerimist).
- Uuringust tulenes soovitus (mitte kohustus) kaaluda POS 1 ja 2 ning POS 3 ja 4 hoonestusalade kokku grupeerimist. Elamute koguarv oli sobiv, st lubatud on ikkagi kokku kuni 4 elamut. Ettepanekuga hõlmatud hoonestusalad on edasise DP protsessi puhul (DP menetluse algatamisel) vajadusel korrigeeritavad (va ühe elamu ja selle juurde kuuluva osas, mitte ületada 2000 m² nõuet), kuna POS 1 ja 2 ning POS 3 ja 4 vahele jääb ka vähemalt 100 m.
- Oluline on jätta min 100 m (Pärnu jõe keskteljest) tarastamata, et mitte tekitada barjääre ulukite liikumisele jõe kaldavööndis.
- Peale DP algatamist (vastava menetlusotsuse langetamist) kaaluda (arvestades ka muid teadaolevaid kitsendavaid asjaolusid) POS 3 ja 4 hoonestusalasid (sh potentsiaalsed õuealad) ümber paigutada nii, et võimaldatud on saavutada soovitud elamute arv ning vajadusel vältida pühapaiga (hiiega seonduv) hõlmamist hoonestusaladesse ehk sh õuealadesse.
- DP kava ala Pärnu jõe poolne osa jääb arheoloogiatundlikel alade tsooni, kus tuleb suuremate kaevetööde kavandamisel (≥ 500 m²) konsulteerida Muinsuskaitseametiga arheoloogiliste uuringute vajaduse üle otsustamisel. Sama ala sisse jäävatel aladel planeeringute algatamisel on samuti vajalik kohalikul omavalitsusel teha päring Muinsuskaitseametile (arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta). DP menetluse algatamisel (vastava menetlusotsuse langetamist) juhinduda vastavatest tingimustest. Lisaks tuleb rõhutada MuKS § 31 tulenevate nõuete järgimise esiletõstmise vajadust.
- Edasise puhul (DP menetluse algatamisel DP dokumentatsiooni) teha koostööd, POS 1 ja 2 hoonestusalade jms osas, maaüksuste (Kõrgekalda ja Meigomäe) omanikega, kohaliku omavalitsuse ning Maa- ja Ruumiametiga otsustamaks, kas vastav дренаažisüsteem arvata maaparandussüsteemist välja või määrata käesoleva DP kava arendamisest huvitatud isikule kohustus ümber ehitada (MaaParS § 46 lg 1) Kõrgekalda (80803:001:0227) дренаažisüsteem, võimaldades süsteemi toimimist ka peale asjakohast arendustegevust. POS 3 ja 4 arendamisel on teadaolevalt vaja minimaalselt tagada Lodjapõllu (80901:001:0976) ja Koonu (80803:001:0019) katastriüksustelt vee ärajuhtimise võimaldamine, koos jätkuva äravooluga Pärnu jõkke (Kõrgekalda (80803:001:0227) maaüksusel). Tõenäoliselt tuleb maaparandussüsteemi jätkusuutlikuse tagamiseks rakendada servituutide seadmist.
- Rohevõrgustik – hoonestusalad, ühe elamu ja selle juurde kuuluva osas, mitte ületada 2000 m² nõuet. Oluline on jätta min 100 m (Pärnu jõe keskteljest) tarastamata, et mitte tekitada barjääre ulukite liikumisele jõe kaldavööndis.
- DP menetluses (DP algatamisel) sätestada (DP seletuskirja) tingimusena, et kõrghaljastuse raiet (arendustööde teostamiseks) vältida perioodil 15.04 – 15.08 (raierahu, vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (esmatasandil linnud), kattes ka piirkonna nahkhiirte tundlikku perioodi). Looduskaitseaduse § 55 lg 61 p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja

kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (pesitsusperiood 15.04 kuni 15. juulini), siis ei ole lubatud teda häirida.

- Nahkhiirte tõttu piirkonnas tuleb ehitustööde ajal jälgida, et nahkhiired ei ole ehitatavasse hoonesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Piiritlemata II kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse (LKS § 48 lg 4). Ehk, kui tööde käigus avastatakse nahkhiir(i), siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt, Muinsuskaitseametilt, Põllumajandus- ja Toiduametilt ning Maa- ja Ruumiametilt.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega saab tutvuda Tori valla veebilehel 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 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Taali külas Jõekalda, Jõekalda põld, Otsa, Otsa põld kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukahaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Jõekalda, Jõekalda põld, Otsa, Otsa põld kinnistute 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/> ning Maa- ja Ruumiameti veebilehel (<https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/planeerimine/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