

Kõrgemäe kinnistu Metsavere külas detailplaneeringu algatamine

SINFRA OÜ teeb ettepaneku algatada Metsavere külas Kõrgemäe kinnistu (katastritunnus 27601:004:0011, maatulundusmaa 100%, suurus 400889m²) detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on alale moodustada tootmis- ja ärimaa krunt koos ehitusõiguste määramisega hoonetele, mis ei kuulu ohtlike ja suurõnnetuste ohuga hoonete valdkonda.

Planeeringuala suurus on ca 40 ha, PlanID 130356.

Planeeringu vastavus üldplaneeringutele:

Kehtivas Kaisma valla üldplaneeringus (kehtestatud 03.02.2009 Kaisma Vallavolikogu määrusega nr 4) on planeeringualal juhtfunktsioon määramata. Planeeringukaardi kohaselt on tegemist metsamaa, loodusliku rohumaa ja muu lage alaga. Kohati on ka kinnistu idaosas väärtuslik põllumaa, mida ei eksisteeri ja seal asub kuivendatud metsamaa (peamiselt kask – latimets, keskmine raievanus 60 aastat). Inventariseerimise andmed 28.03.2018.

Kaisma valla ruumilise arengu üheks eesmärgiks on tagada majandus- ja ettevõtluskeskkonna jätkusuutlikkus olemasolevate ja täiendavate tootmismaade näol.

Kaisma valla üldplaneering hindab mõju majanduskeskkonnale, looduskeskkonnale ja sotsiaal-kultuurilisele keskkonnale: majanduslikule keskkonnale on ettevõtlusalade arendamine ja laiendamine positiivse mõjuga, kuna luuakse täiendavad võimalused majandusarenguks ja tööhõive kasvatamiseks. Elujõulise majanduskeskkonna loomine motiveerib inimesi valda jääma ja meelitab uusi elanikke valda asuma;

Looduskeskkonna seisukohalt tuleb eriti järgida, et tootmisettevõtete tegevus ei ohustaks põhjavee kvaliteeti.

Tuleb arvestada, et eelmise üldplaneeringu koostamise ajal oli piirkonna potentsiaal tootmise rajamiseks 2008-2009 aastal olematu.

Üldplaneeringu kohaselt on määratud tootmismaaks töötavad laudad ja tehnorajatiste maad nagu pumplad ja biopuhasti, mis on Kaisma valla üldplaneeringus määratud kõrgema tõenäosusega alad perspektiivseteks tootmismaadeks.

Taastuvenergia suuri võimalusi hakati nägema alles 2010, kui kavandamisele tuli naaberkinnistutele tuulepark. Seoses sellega on tekkinud võimalus otseliini rajamiseks suure energiatarbimise vajadusega aladele kuni 6 km raadiuses alajaamast. See loob täiendavad võimalused energiamahukaid hooneid (nt külm- ja logistikahooned, IT serverikeskused, vertikaalpõllumajandus, kiipide tootmine jm) rajada tuuleparkide lähedale.

Seega otseselt maatulundusmaale tootmismaade planeerimist kehtivas üldplaneeringus ei välistata. Küll aga tuleks arvestada tootmismaadele määratud ehitamise- ja arendamise tingimustega ning põhimõtetega detailplaneeringu koostamisel (üldplaneeringu seletuskiri 2.3.5.2.):

- tootmisrajatiste ja elamu- ning ühiskondlike alade vahele tuleb rajada roheline ala (sh.kõrghaljastus) minimaalselt 25 meetri laiuselt;
- kommunikatsioonid rajatakse arendajate ja omavalitsuse koostöös;
- ala on tootmismaa, kus on lubatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa kõrvalfunktsioon, mis võimaldab mitmekesistada tootmis- ja äritegevust;

- tuleb lahendada parkimine krundisiseselt vastavalt kehtestatud normidele;
- tootmismaade kruntidel tuleb tagada heakord ning lahendada jäätmekäitlus;
- suure keskkonnakoormusega tootmise puhul tuleb kaaluda reovee eelpuhastust enne ühiskanalisisatsiooni laskmist;
- juhul kui tootmismaa arendamisega võib kaasneda krundilt väljuv negatiivne keskkonnamõju (müra, vibratsioon, tolm, tahm, aur, gaas, suits, hais vms) tuleb paralleelselt detailplaneeringu koostamisega teostada keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine (vajadust KSH teostamiseks kaaluda igal üksikjuhul eraldi). Juhul kui tootmisalale kavandatakse tegevust, mis võib ületada müra piirnorme ühiskondlikel aladel ja elamualadel, tuleb tootmistegvus paigutada mujale, et oleks tagatud müra piirnormide järgimine.

Koostatavas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on valla visiooniks olla arenev, turvaline, ettevõtlust ja ettevõtlikkust ning inimest väärtustav ja toetav vald ning missiooniks on tagada elanike vajadustele vastav elu-, õpi- ja ettevõtluskeskkond. Üldplaneeringuga antakse üldised ruumilise arengu põhimõtted, mis toetavad ja suunavad elukeskkonna edasist kujunemist.

Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu koostamisel lähtutakse jätkusuutliku ja tasakaalustatud arengu põhimõtetest. Valla ruumilise arengu põhimõtete ja asustuse arengut suunavate tingimuste väljatöötamisel võetakse arvesse piirkondadele iseloomulikke väärtusi.

Tootsi piirkonna arengus on ka põhimõtted:

- tagada riiklikult kavandatavate taristuobjektide toel (Via Baltica, Rail Baltic) kohalik arengupotentsiaal;
- kasutatakse ära valla taastuvenergia tootmise ressursi.

Ühtlasi on määratud ehitusõigusega seotud vajalikud tingimused, mis peavad kõik olema täidetud.

Kõrgemäe kinnistu ala juhtotstarve on TOOTMISE MAA-ALA (TT). Määramise eelduseks oli suure energiavajadusega ettevõtetele võimaluse andmine Tootsi-Sopi alajaamast tuleneva otseliini väljaehitamiseks ning riiklikult tunnustatavate tegevuste tegemisel. Samuti puudub lähiümbruses elamuehitus.

Koostatavas üldplaneeringus on lubatud tootmise maa-alale ehitada tootmis- ja tööstushooneid, logistika- ja transpordikeskust, laohooneid ning üldplaneeringu seletuskirja pkt 7.7.7 Tehnoehitiste maa-ala (OT) esitatud tehnoehitisi.

Detailplaneering loetakse mõlema üldplaneeringu kohaseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Kõrgemäe kinnistule äri- ja tootmisettevõtluse tegevused, vajadusel kinnistu kruntimine, parkimise ja juurdepääsu teede lahendamine ning tehnovõrkudega liitumine. Piirkonnas puuduvad välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid. Olemas on riigimaanteega ühendused.

Lähimad eluhooned asuvad ca 800 m kaugusel.

Planeeringulahenduses peab hoonestatava krundi kasutusotstarve võimaldama äri- ja/või tootmistegvust, vajadusel võimaldama külgnevaid krunte liita ja määrata naaberkrundiga ühine hoonestusala.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus ja seetõttu ei kuulu tegevuste alla, mis on loetletud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõigetes 1 ja 2.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt on vajalik koostada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, kui kavandatakse tööstuspiirkonna arendamist. Seetõttu on koostatud kavandatava tegevuse kohta KSH eelhindang. Kui on selgunud täpsemad arendustegevused võib olla vajalik uuesti kaaluda Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust.

Kuna planeeringuga soovitakse lahendada mitmeid võimalikke arengusuundi, siis on keskkonnamõjude strateegiline eelhindang (KSH eelhindang) koostatud.

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

Eelnevast lähtuvalt tuleb Kõrgemäe kinnistule kavandada tegevusi, mille keskkonnamõju ei ole oluline.

Kaisma vallas olevad rohevõrgustiku koridorid on uue koostatava üldplaneeringuga täpsustatud ja Kõrgemäe kinnistu lääneosa jääb rohekoridori servaalale. Rohekoridori hooneid võimalusel mitte planeerida.

Planeeringuala kattub lõuna pool Pööravere turbamaardla (registrikaardi nr 96) 21 ploki alaga. **Maavara (turvas) on määratud aktiivseks reservvaruks.** Detailplaneeringus arvestada sellega, et hoonestuse rajamine ei kahjustaks maavara reservvaru.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu (DP) koostamisel tuleb arvestada järgnevate KSH eelhindangus välja toodud aspektidega:

- Kattuvus turbamaardlaga ja maaparandussüsteemiga – DP vajab Keskkonnaameti ja Maa- ja Ruumiameti kooskõlastust. Olemasolevat maaparandussüsteemi ei tohi kahjustada (Maaparandusseadus § 4, § 44 lg 3);
- Veekaitse- ja tee kaitsevööndid – ehitustegevus nendes tsoonides on piiratud. LKS § 38 lg 3 alusel on veekogu kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kui planeeringu eesmärk ei ole kalda ehituskeeluvööndi vähendamine, tuleb hooned kavandada väljaspoole ehituskeeluvööndit.
Kinnistule ulatub Lehuraba peakraav oma kaitsevöönditega ja Äiamaa maaparandussüsteemi eesvool koos oma kaitsevöönditega.
- Pärandkultuuriobjekti olemasolu – tuleb dokumenteerida ja säilitada või lahendada asjakohase kaitsemeetmega (jätta näiteks ehitustegevusest välja);
- Lähikonnas olevad kaitsealuste liikide leiukohad – kuigi asuvad väljaspool planeeringuala, võib esinemine viidata võimaluseks kaitsealuste liikide esinemise osas ka planeeringualal. Sellest tulenevalt võib esineda nõue taimestiku (vajadusel ka linnustiku) inventuuri läbiviimiseks.
- planeeringuala puhul on tegu valdavalt metsamaaga. Metsamaa raadamisel on negatiivne mõju nii kliima kui elupaikade säilitamise vaates. Planeeringu koostamisel tuleb raadamisvajadust minimeerida ning raadamine tuleb kompenseerida lähtuvalt metsaseaduses ja keskkonnatasude seaduses sätestatud korrale.
- Arvestada planeerimisel, et müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid ning ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 12.11.2025. a määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.

- planeeringuga soovitakse kavandada alajaamu ja salvestusjaamu ning avariigeneraatoreid. Tegu on potentsiaalsete tööstusmüra allikatega. Asjakohane on planeeringu koostamise raames koostada mürahinnang, milles täpsustatakse võimalik müra levik ja vajalikud leevendusmeetmed. Vajalik võib olla kavandada planeeringus müratõkkevalle või – ekraane müra leviku takistamiseks.
- diiselkütuse mahuti paiknemise asukoha valikul tuleb lähtuda EVS 812 5:2014 sätestatud ohutusvahemaadest ning vedelkütusele lisaks määrab hoidlate nõuded Keskkonnaministri 20.09.2019. a määrus nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse ja biokütuse hoidla planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded“.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole nõutav ega vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 6) kavandatud tegevusega võib kaasneda müraheide, kuid ala paikneb elamualadest eemal. Võimalik on planeeringu koostamise käigus leida asjakohased müraleevendusmeetmed ülenormatiivse müra vältimiseks.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Põhja – Pärnumaa vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud ehitiste, teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.

Planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustab detailplaneeringu koostamise käigus erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaalub esitatud arvamusi vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimib need vajadusel planeeringulahendusse.

Detailplaneering koostatakse koostöös ametiasutustega, kelle valitsemisalasse kuuluvaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Eelnõu on saadetud lähteülesande täiendamiseks Keskkonnaametile (looduskaitse tingimused), Transpordiametile (planeeringuala piirneb riigimaanteega), Maa- ja Ruumiametisse täpsustamaks maaparandusega ja Eesti Geoloogiateenistusele maardlaga seotud tingimusi.

Saabunud lisatingimused on lähteülesandesse lisatud...

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ning planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 21.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Põhja-Pärnumaa vallas“ § 3 lg 2 alusel

1. Algatada Põhja-Pärnumaa vallas Metsavere külas Kõrgemäe kinnistu detailplaneering ja jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).
2. Kinnitada nimetatud detailplaneeringu lähteülesanne ja asukohaskeem (lisa 1 ja 2), mis on käesoleva korralduse lahutamatud lisad.

3. Detailplaneeringu algatamise etapis ei ole teadaolevalt täiendavate uuringute vajadust ette näha.
4. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmitakse kolmepoolne leping huvitatud isiku, planeerija ja Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse vahel asjakohane haldusleping detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.
5. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse vahel detailplaneeringu elluviimise leping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Lepinguga võtab huvitatud isik enda kanda detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste välja ehitamise ja välja ehitamisega seotud kulude täieliku või osalise katmise.
6. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vait esitada õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.