



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

17. august 2023 nr 184

Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori Vallavalitsus soovib lahendada Kilksama külas, hetkel elamualaks kujunenud, endise suvilakooperatiivi alal, kogu elukorralduse tervikuna. Vaja on lahendada liiklusskeem, kruntida välja teed nii, et oleks tagatud päästeauto liikumine ja teised vajalikud tuleohutuse nõuded, prügiauto liikumine ning lumekoristus, täpsustada juurdepääsud olemasolevatele katastriüksustele. Vaja on lahendada vee ja kanalisatsioonisüsteem, tuletõrjevee võimalus, anda sademevee lahendus, lahendada nõrk ja tugevvoolu trasside paiknemine. Määrata hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks, anda haljastuse ja heakorra lahendus.

Detailplaneeringualal asuvad Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee äärsed, olemasolevad katastriüksused, vt Lisa 2.

Detailplaneeringusse on kaasatud osaliselt Taali metskond 59 (tunnus 80901:001:1210), Moosi (tunnus 80901:001:0076) katastriüksused, mõlemad on riigi omandis, valdajad on Riigimetsa Majandamise Keskus ja Maa-amet. Vaja on lahendada piirkonna vee-, kanalisatsioonisüsteem ning anda sademevee ärajuhtimise lahendus. Kuna vajaliku võimsusega puurkaev või puurkaevud ning reoveepuhasti ei mahu olemasolevatele, väikestele ja juba väga tihedalt hoonestatud katastriüksustele, siis planeeritakse võimalust rajada antud taristu osad Taali metskond 59 ja Moosi katastriüksustele. Planeeringu koostamise käigus tehakse aktiivset koostööd antud katastriüksuste valdajatega.

Planeeringuala suurus on ca 23,2 ha.

Detailplaneeringu ala asub Kilksama külas, kahel pool Oti teed, vt skeem Lisa 1 „Planeeritava ala asukohaskeem“.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamu maa-ala (EV), mis on üksikelamu, kaksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu, ja hooajalise kasutusega elamu maa ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamumaa hoonestusala täisehituse protsent on seotud krundi suurusega: - kuni 1200 m² – täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada elamu ja üks abihoone);
- 1200 kuni 3000 m² – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet);

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ühe elamukrundi suurus minimaalselt 1200 m². Antud planeeringuga eraldatakse olemasolevatest katastriüksustest, millised on väiksemad kui 1200 m² maa-ala liiklusmaa tarbeks. Arvestades katastriüksuste väiksust on vajalik määrata täisehituse protsent suurem kui 20%.

Olemasolev olukord ja üldplaneeringu nõuded elamukruntidele ei võimalda üldplaneeringukohase lahenduse koostamist. Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut.

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

Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik.

Asustuse suunamise üldised põhimõtted:

- Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada.
- Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.
- 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.
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute koostamisel.
- Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- 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).

Kokkuvõtvalt KSH eelhindangust.

Planeeritava ala näol on tegemist on endise suvilapiirkonnaga, millest on kujunenud pereelamupiirkond. Sellest tulenevalt on alal ka oma iseloomulik karakter – väikesed krundid, kitsad tänavad ja väga mitmekesine arhitektuur. Nagu mitmete teiste sarnaste piirkondade puhul on ala ümberkujunemine olnud pikaajaline protsess, mille jooksul on hoonetele moodustatud kinnistud, kujunenud välja omalaadne arhitektuur ja elukeskkond. Erinevalt tavapärasest aedlinnast on antud piirkonnas eelkõige puudu vajalik taristu vee- ja kanalisatsioonivõrgu näol. Puudulik on ka tuletõrje veevarustus ja sademevee ära juhtimine. Lisaks on maaüksuste moodustamisel krunditud osaliselt või täielikult ka tänavad elamukruntide koosseisu (Tammiku, Tõrukese, Taara, Nõmmeliiva tee jne).

Koostatava detailplaneeringu peamine ülesanne juba olemasoleva elupiirkonna varustamine kanalisatsiooni- ja veevõrguga, sademevee ära juhtimise korraldamine ning maaküsimuste lahendamine, mistõttu ei kaasne sellega olulist keskkonnamuutust. Seoses reoveekanalisatsiooni ja sademevee lahenduste välja ehitamisega keskkonna olukord ja elukvaliteet paraneb. Peamine keskkonnamõju on eeldatavalt sotsiaalne, sest mitmetel maaomanikel on vajalik leida üldistes huvides kokkulepe kohaliku omavalitsusega.

Eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

Detailplaneeringu (DP) koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt, Põllumajandus - ja Toiduametilt, Maa-ametilt ja Riigimetsa Majandamise Keskuselt.

Seisukohad on järgmised:

Keskkonnaamet oma 28.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/11815-2 on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel on keskkonnakaitsete tingimustega võimalik piisaval määral arvestada eelhinnangu punktis 6 esitatuga ja täites PlanS § 126 lg-s 1 sätestatud punkte. Juhib tähelepanu

1. KSH eelhinnangu punktis 5.1. (lk 11) on välja toodud, et DP-ga parandatakse olemasolevat veevarustuse ja kanalisatsiooni olukorda ning kavandatud on liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Reoveed on planeeritud juhtida Moosi kinnistule (80901:001:0076) planeeritavasse reovee väikepuhastisse, kus peale bioloogilist puhastamist suunatakse see kraavi. Tegemist on sel juhul kohaliku ühiskanalisatsiooniga, kuid puhastatud reovee kraavi (suublasse) juhtimisel üle 1 m³/ööp on vajalik vee erikasutusluba (veeseaduse (Vee S) § 188 lg 1 p 6 alusel). Arvestades reoveepuhasti mastaape, siis eeldatavalt on kogus kindlasti üle 1 m³/ööp.
2. KSH eelhinnangu samas punktis on öeldud, et sademevee ärajuhtimine lahendatakse kinnistutelt projekteeritavatesse ja rekonstrueeritavatesse kraavidesse. Keskkonnaamet nõustub KSH eelhinnangupunktis 5.1.sademeveest vabanemiseks välja pakutud lahendustega.
3. DP alal asuvad mitmed registreeritud puurkaevud. Juhime tähelepanu, et puurkaevu sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud (VeeS § 151 lg 2). Haaviku tee 34a kinnistul paikneval puurkaevu (PRK0006536) on määratud 50 m ulatusega sanitaarkaitseala. Keskkonnaameti andmetel ei ole sellele puurkaevule väljastatud keskkonna luba millest võib järeldada, et veevõtt jääb alla 10 m³/ööp. Puurkaevule, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³/ööp või võetakse tootmisvett määratakse hooldusala ulatusega 10 m. Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala hooldusalaks muutmiseks tuleb esitada taotlus Keskkonnaagentuurile. Hooldusalal keelatud tegevused on loetletud VeeS § 154 lg-s 5.

Põllumajandus- ja Toiduamet oma 21.06.2023 kirjaga nr 6.1-7/5205-1 nõustub Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala DP koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmisega ega esita otsuse eelnõule vastuväiteid.

Maa-amet oma 14.06.2023 vastuskirjaga nr 6-3/23/9575-2 teatab, et Maa-ametil puudub pädevus otsustamaks KSH vajalikkuse üle. Maa-ametil puuduvad vastuväited DP koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise eelnõule. Maa-amet juhib tähelepanu, et DP alasse peaks kuuluma ka Moosi katastriüksus, milline on riigi omandis ning palub põhjendada antud katastriüksuse DP-sse kaasamist. Lisaks juhib tähelepanu, et planeeringu alas paiknevad järgmised katastrisse kantud maaüksused, mille osas on maareform lõpule viimata:

Tammiku tee 45 (tunnus 80901:001:0420), Oti tee 25 (tunnus 80901:001:0389). Palutakse täpsustavat informatsiooni nende katastriüksustega seonduvate toimingute kohta.

Põllumajandus- ja Toiduamet oma 21.06.2023 kirjaga nr 6.1-7/5205-1 nõustub Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala DP koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmisega ega esita otsuse eelnõule vastuväiteid.

Riigimetsa Majandamise keskus oma 03.07.23 kirjaga nr 3-1.1/2023/3842 edastab seisukoha, et RMK'l täiendavaid ettepanekuid detailplaneeringu KSH algatamata jätmise otsuse eelnõule ei ole ning palub kaasata RMK ka edaspidi detailplaneeringu koostamise protsessi.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 17.07.23 kirjas nr 14-3/1265-1 on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. 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 DP koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltooduga DP koostamisel arvestada.

Esitatud seisukohad ja märkused on arvesse võetud.

KSH eelhindang on Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsuse nr 184 juurde lisatud.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg 1, KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 ja § 35 lg 3 ja lg 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lg 3 Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Kilksama külas, Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksustel ja nende lähialal vastavalt lisatud skeemile (Lisa 1).
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (Lisa 1), mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta detailplaneeringu koostamiseks KSH algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

4. Otsusega on võimalik tutvuda Tori valla kodulehel <https://www.torivald.ee/detailplaneeringud>.
5. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja veebilehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lg 5).
6. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
7. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, 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. Maa-ala asukohaskeem
2. Katastriüksuste nimekiri
3. KSH eelhindang