



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

18. jaanuar 2024 nr 227

Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Scanweld Ehitus juhatuse liige Indrek Küttis esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Eametsa külas Marjapõllu (73001:001:1373, maatulundusmaa) ja Liisapõllu (73001:001:1372, maatulundusmaa) kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga nimetatud kinnistud jagada ühepereelamu ja ärimaa kruntideks, määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ning lahendada vajalik taristu ja haljastus. Kinnistutele juurdepääsuks on planeeritud rajada mahasõidud Nigula teelt. Planeeringuala idaserva planeeritakse kõrghaljastatud puhervöönd Ristemäe krossirajalt tuleva müra ja tolmu leevendamiseks, samas saab puhervööndit kasutada rekreatsioonialana. Samuti jääb planeeringuala lähedusse Pärnu lennujaam. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennuliiklusest tingitud müraga Planeeringuala kogupindalaks on ligikaudu 10,57 hektarit.

Planeeringuala asub Eametsa külas Nigula tee ääres. Põhjas suunas piirneb planeeringuala Ansupõllu (73001:001:0296, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, läänest Nigula tee ja elamualadega, lõunast Tõnise (73001:001:0153, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, itta jääb Siimu-Uuetoa (73001:001:0303, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja Ristemäe krossirada.

Nigula tee äärde kavandatakse kergliiklustee rajamist, samuti ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside rajamist, et tagada piirkonna veevärgi varustuskindlus ning vee kvaliteet ja asendada piirkonna lokaalsed reoveepuhastid reovee ühiskanalisatsiooni juhtimise võimalusega. Lisaks tagatakse veetrassi baasil piirkonna tuletõrjeveree varustus.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt ei ole alale kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunte, ala on tähistatud põllumaana ja eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Antud piirkonnas ja planeeritava ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualasid, seega on juhtfunktsiooni muutmine elamualaks olemasoleva olukorraga kooskõlas. Tegemist on suhteliselt linna lähedal asuva piirkonnaga (u 3 km linna piirist), mis asub sarnaste elumupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab suhteliselt kompaktse asula koos Nigula tee ja Sauga jõe vahele jäävate elamualadega.

Eelistada tuleb uute arendustegevuste koondamist olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Kavandatava tegevuse ala jääb kiiresti areneva Sauga aleviku lähipiirkonda ning arvestades, et piirkonnas on tüüpiline maaline hajaasustus praktiliselt

hävunud, järgib see ka Eametsa külas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringus väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt.

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, kompaktsel 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 keskkonnamõeldlikke 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) eelhindang (Lisa 2), kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmeteke, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Linnak OÜ, (reg nr 12913059).

Eelhindangu koostaja on välja toonud meetmed keskkonnamõju vähendamiseks ja tingimused planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritavale alale näha ette võimalus erinevate funktsioonide (nt kauplus, lasteaed jms) planeerimiseks Nigula teega külgnevale alale seades alale paindliku maakasutuse, mis võimaldaks alale tuua erinevaid teenuseid ja vähendaks seeläbi teataval määral vajadust autokasutuse järele.
2. Planeeritava ala sademeveesüsteem planeerida nõnda, et eesvooludesse jõudva sademevee tipukoormus oleks võimalikult hajutatud. Samuti tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Vajadusel teha koostööd naaberkinnistute omanikega.
3. Detailplaneeringus seada tingimused normatiivse müra tagamiseks siseruumides.
4. Näha ette haljasvöönd müraallikate (lennujaam, krossirada) suunas laieusega u 100 – 120 m (täpne laius ja ulatus antakse detailplaneeringuga). Planeeritava haljasvööndi sisse võib arvestada võimaliku tulevase teekoridori planeeritava ala idaservas.
5. Detailplaneeringuga näha planeeringualale ette lähipuhkeala, mis võib olla haljaspuhvri koosseisus.
6. Planeeritava ala siseselt pöörata tähelepanu liiklusalade planeerimisele. Vältida pikki sirgeid tänavalõike või planeerida rahustatud liiklust. Soovitav on planeerida selline tänavaruum, mis on piisavalt ohutu ka rattaga sõitmiseks, kuna tänavaruum võib olla vahel ka nt laste mängumaa ja/või jalakäijate ruum.
7. Koostöös Tori vallaga arvestada laiema teedevõrgustiku plaanidega sh kergliiklusteede võrgustikuga, et tagada piirkonna ühendus Sauga aleviku ja Pärnu linnaga läbi sobiva laieusega perspektiivsete tänavakoridoride piirkonna üldist arengut silmas pidades.
8. Detailplaneeringu koostamisel läbi viia uuring joogivee ressursi ja reovee ärajuhtimise ressursi olemasolu kohta (OÜ Sindi Vesi).

9. Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine (Põllumajandus- ja Toiduamet).

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.

1. Piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, sest planeeritav ala asub Pärnu linnale (Pärnu linna asustusüksus) suhteliselt lähedal. Samuti moodustab ala Sauga jõe äärde jäävate elamualadega suhteliselt kompaktse asumi asudes kohe teisel pool Nigula teed.
2. Planeeritav ala on küll suhteliselt hästi seotud Sauga alevikuga, kuid valglinnastumise kumulatiivsest mõjust tulenevalt on sama arengu jätkudes vajalik pöörata tähelepanu eelkõige pendelrände ja autostumisega seotud küsimustele. Koostatava detailplaneeringu raames on võimalik planeerida alale teenuseid, et vähendada mõningal määral auto kasutamise vajadust. Arvestades töökohtade paiknemist peamiselt Pärnu linnas, siis tuleks leida võimalusi, kuidas ühendust Pärnu linnaga parandada (sh ka rattaga). Antud probleemid on eeldatavalt lahendatavad nii ala edasise arengu kui ka koostatava Tori valla üldplaneeringu raames, kuid koostatava detailplaneeringu raames tuleks seada võimalikult head eeldused valglinnastumisega seotud negatiivsete mõjude vähendamiseks või kompenseerimiseks.
3. Peamiseks negatiivseks keskkonnateguriks jäävad piirkonnas olevad erinevad müraallikad (lennujaam, krossirada, ringrada), mille mõju ei ole välisruumis võimalik täielikult likvideerida. Arvestades müraallikate perioodilisust ja mitte ülemäärast intensiivsust, ei ole see põhjus, et piirkond hinnata elamuehituseks mitesobivaks.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt, Põllumajandus- ja Toiduametilt, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuselt.

Keskkonnaamet oma 21.11.2023 kirjas nr 6-2/23/22186-2 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 palume arvestada KSH eelhinnangu järelduste ja keskkonnakaitseliste meetmetega ning planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktidega.

DP alale ega lähiehitistesse ei jää kaitstavaid loodusobjekte ega kaitstavate liikide elupaiku. Kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil ning piirkonna lokaalsed reoveepuhastid asendatakse ühiskanalisatsiooni juhtimise võimalusega. Täiendavaid märkusi ei ole.

Põllumajandus- ja Toiduamet oma 30.11.2023 kirjas nr 6.2-6/9686-1 nõustub Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega ega esita otsuse eelnõule märkusi või vastuväiteid.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 30.11.2023 kirjas nr 14-3/3191-1 on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s

sätetatud 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 kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Kuna tegevust kavandatakse mürarohkesse piirkonda, siis juhime tähelepanu, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on detailplaneeringu üheks ülesandeks ka müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Palume eeltooduga edaspidistes tegevustes arvestada.

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus oma 30.11.2023 kirjas nr 4-3/23/5484-2 juhtis tähelepanu KSH eelhindangus ja detailplaneeringu lähteseisukohtades on märgitud, et planeeritav ala asub riigikaitse ehitiste Eametsa linnak ja Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndis. Palume seda täpsustada. Planeeritav ala asub ainult Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndis. Dokumente on täpsustatud ja parandatud.

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 ning Scanweld Ehitus OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse

Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Eametsa külas Marjapõllu ja Liisapõllu kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa (Lisa 1).
3. Jätta Marjapõllu ja Liisapõllu 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/> ja rahandusministeeriumi veebilehel (<http://www.fin.ee/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, kinnisaja 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. Asukohaskeem
2. Marjapõllu ja Liisapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang