

TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

juuni 2025 nr

Sindi

Mardioja katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada Rütavere külas asuv Mardioja katastriüksus neljaks elamumaa krundiks. Näha ette juurdepääs elamumaa kruntidele. Nelja elamukrundi veega varustamiseks lahendada puurkaevu rajamine, samuti tuletõrje veevõtukoha rajamine. Määrata elamumaa katastriüksustele ehitusõigus ja hoonestusala ning lahendada vajalik taristu, sh parkimine. Anda sademevee lahendus, planeerida heakord ning haljastuse paiknemine.

Päas moodustatavale kruntidele nähakse ette Tori-Rütavere teelt.

Detailplaneeringualal asub paikneb Mardioja katastriüksus (KÜ tunnus 80901:001:1160), sihtotstarve maatulundusmaa. Katastriüksus asub Pärnumaal Tori vallas Rütavere külas.

Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksuse pindala on 34821 m². Sellest haritavat maad 32633 m², looduslikku rohumaad 1966 m² ning muud maad 222 m².

Valdavalt on planeeringuala ümbruses hoonestamata katastriüksused. Planeeringualast edelas asuvad olemasoleva hoonestusega elamumaad.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Mardioja kinnistu osaliselt roheline võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku koridori jääb vahetult Pärnu jõega külgnev ala, mis on ka ehituskeeluvöönd. Lisaks on planeeringualal maaparandussüsteemidega ala ning väärtuslik põllumaa.

Sauga valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud järgmised tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks: vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist roheline võrgustiku aladele. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

Käesoleva detailplaneeringu raames hooneid ja piirdeaedaid roheline võrgustiku alale ei kavandata ning ei nähta ette ka muid tegevusi, mis vähendaks rohevõrgustiku sidusust ning maastiku väärtust. Rohelise võrgustiku ala säilib olemasolevas ulatuses. Rohekoridori ala jääb loomadele vaba läbipääsuga alaks.

Sauga valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kehtivad maaparandusseadusest tulenevad nõuded. Kui kinnisasjal paikneb maaparandussüsteem, võib selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet muuta ning seda kinnisasja ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada Põllumajandusameti

(käesoleval hetkel Maa- ja Ruumiameti) eelneva kooskõlastuse alusel. Põllumajandusmaal on eluaseme rajamine lubatud hajaasustuse põhimõttel.

Samuti on nõue, et maatulundusmaale, välja arvatud metsamaale, võib detailplaneeringuta ja sihtotstarvet muutmata ehitada ühe elamu ja selle juurde kuni viis abihoonet. Ehitise kavandamisel jälgida, et rajatav taristu (tee, elektriliin jm) oleks võimalikult maad säästev.

Hoonestustingimused:

- Krundi suurus – õueala ulatuses moodustatava elamumaa minimaalne suurus 1,0 ha.

See on ühtlasi ka minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus.

- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (M, EE)

Kavandatav detailplaneering näeb ette neli elamumaa krundi suurusega vähem kui 1 ha.

Piirkonnas on juba kehtivad detailplaneeringud, millised on ette näinud elamumaa krunte väiksemaid kui 1 ha. Samuti on hoonestatud naaberkatastriüksused väiksemad kui 1 ha.

Juurde planeeritavaid krunte ei ole palju. Seega on kavandatav otstarbekas.

Detailplaneering muudab kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: Hendrikson DGE (reg nr 10269950).

Kokkuvõtvalt: antud eelhindangus käsitleti Mardioja kinnistu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Transpordiametilt ning Päästeametilt.

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

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 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 Rütavere külas Mardioja 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.

Jana Malõh
volikogu esimees

Eelnõu algataja
Tori Vallavalitsus

Eelnõu koostaja
Leles Luhse
planeerimisspetsialist
05.06.2025

Eelnõu esitaja
Signe Rõngas
abivallavanem