



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

7. mai 2025 nr 266

Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ja Teeveere kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine

Tori Vallavalitsusele esitati taotlus Tori vallas Kilksama külas asuvate Selja tee 14 (80901:001:0090), Selja tee 16 (80901:001:0091), Selja tee 18 (80901:001:0092) ja Teeveere (80901:001:0093) kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Kinnistutel kehtib endise Sauga Vallavolikogu 21. septembri 2007 otsusega nr 117 kehtestatud Sauga Tehnopargi detailplaneering, millega on alale planeeritud kolm laobüroohoonet, kuid Sauga Tehnopargi DP-ga kavandatud lahendust ei ole siiani realiseeritud. Nüüdseks on kinnistu omaniku soov kavandatava tegevuse osas muutunud, mistõttu taotletakse uue DP algatamist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ala üle planeerida, jagada kinnistud tootmis- ja ärimaa kruntideks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud, määrata ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised ning kujunduslikud tingimused, lahendada haljastus. Kinnistud on hoonestamata. Selja tee 14 ja 16 kinnistud on valdavalt kaetud rohumaaga, Selja tee 18 kinnistul paikneb konteinerite hoiuplats. Selja tee 14 põhjaossa ulatub naaberkinnistul paiknev seisuveekogu (tiik).

Planeeringuala paikneb Tori vallas Kilksama külas Jänesselja-Urge riigitee ääres ja piirneb järgmiste kinnistutega:

Selja tee 20 (73001:001:0198), sihtotstarve tootmismaa 100%;

Kuuseheki (73001:001:0262), sihtotstarve tootmismaa 100%;

Poeg 24 (73001:001:0181), sihtotstarve tootmismaa 100%;

Poeg 33 (73001:001:0190), sihtotstarve tootmismaa 100%;

Poeg 34 (73001:001:0191), sihtotstarve tootmismaa 100%.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tootmise maa-alal. Sauga valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on tootmise maa-ala tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa-ala. Tootmise maa-alade kavandamise eesmärk on tingimuste loomine ettevõtluse arendamiseks. Üldplaneeringu kohaselt säilivad olemasolevad tootmismaad. Uute ettevõtete rajamiseks on planeeritud tootmisalade vahel olevad alad, et tekiksid kontsentreeritud tööstusasumid. Tootmise koondumise puhul on tähtis, et see ei põhjustaks olulist keskkonnasaastet. Sauga valla üldplaneeringu

seletuskirja kohaselt on muuhulgas toodud, et täiendavalt on tootmise maa-ala kavandatud ka Kilksama külas olemasolevate tootmismaade vahel. Tootmise arendamisel tuleb kõigepealt kasutusele võtta olemasolevad tootmise maa-alad ja nendel asuvad tootmishooned. Seejärel arendada välja üldplaneeringuga kavandatud tootmise maa-alad. Tootmishoonete laiendamisel ning taaskasutusse võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos ülenormatiivsete mõjuvöönditega.

Üldplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas toodud järgmised üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal:

- Maa-ala juhtotstarve on tootmismaa.
- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhervööndi rajamise eesmärgil.
- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

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, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 2 annab Tori Vallavalitsus k o r r a l d u s e:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Kilksama külas Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ja Teeveere kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.
3. 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).

4. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega haldusleping detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmise kohta.
5. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
6. Tori Vallavalitsus 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. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
8. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär