



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

15. veebruar 2024 nr 235

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jäätmine

Timo Teearu esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Tammiste külas Mesika tn 3 kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalus kinnistule abihoone ehitamiseks. Kinnistule kavandatakse abihoonet, mille tõttu kinnistu täisehitusprotsent ületab üldplaneeringukohast maksimaalset täisehitusprotsenti. Kõrvalhoone paiknemise määrab maaküttetorustikust vaba ala. Abihoonet planeeritakse krundi lääneossa ja võimalik juurdepääs Pilliroo tänavalt.

Üldplaneeringu muutmissetepanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang KSH läbiviimise vajaduse kohta.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. juuni 2008 otsusega nr 42 kehtestatud Mesika tn 1 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 7,7 m.

Mesika tn 3 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1970) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 1075 m². Kinnistu paikneb Mesika ja Pilliroo tänava ääres. Põhja suunas külgneb kinnistu Mesika põik 1 (73001:008:1969) ja Pääsusilma tn 2a (80901:001:0670) kinnistutega, läänest Pilliroo tn 10 (73001:008:1247) kinnistuga.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (1075 m²) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 20% kinnistust. Kinnistul asub elamu ehitisealuse pinnaga 200 m² ja võimaliku abihoone planeerimisega ületab see krundi täisehitusprotsenti. Eeldatav täisehitus on 25% krundi pinnast.

Eelnevast lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneering seab üldiselt asjakohased tingimused elamupiirkonna arenguks, kuid teatud juhtudel jäävad

mõistliku suurusega (ca 200 m²) pereelamu ja abihoone ehitamiseks piirangud liiga kitsaks.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkond, kus kinnistu paikneb, Suur-Pärnu alale ning on märgitud kui linnalise asustusega ala, ala jääb ka väärtuslikule maastikule Niidu-Tammiste metsamaastik. Maakonnaplaneeringus toodud üldised tingimused väärtuslike maastike kohta nimetavad piiride ja hooldamiseks vajalike meetmete täpsustamist üldplaneeringus. Samuti ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamise vajadus veekogudel on oluline üldplaneeringus. Piirkond jääb küll väärtuslikule maastikule, kuid tegemist on juba väljakujunenud tiheasustusalaga ning olemasolev hoone ei muuda maastikuliselt olemasolevat olukorda piirkonnas.

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, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059).

Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale).

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ülemäära mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale. Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju. Jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Planeeritav abihoone ei kätke endas õnnetuse ohtu.

Võimalik potentsiaalne õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Kinnistule täiendavate hoonete kavandamine ei mõjuta oluliselt liiklusohutust. Hoonestus jääb kinnistu piiridesse. Kinnistu nurk paikneb Mesika ja Pilliroo tänavate nurgal asfaldiosale suhteliselt lähedal, mistõttu võib nähtavuse piiramine suurendada ohutaset.

Insolatsioonitaseme vähenemist ei ole naaberkinnistutel ette näha, kuna ei ole ette näha, et abihoone hakkaks varjutama naaberhoonestust.

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on väike arvestades, et tegemist on väikse krundi ning kavandatav maht on samuti väike.

4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Kuna hoonestatakse olemasolevat juba hoonestatud kinnistut, siis kavandatav hoone ei mõjuta ala väärtust, looduslike iseärasusi jms.

5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale).

Lähim looduskaitseala paikneb Mesika tn 3 kinnistust suhteliselt kaugel, mistõttu ehitustegevus looduskaitsealadele mõju ei avalda.

6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Mesika tn 3 planeeritavast hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestev, pöördumatu ja pikaajaline. Arvestades krundi paiknemist elamupiirkonnas, on visuaalne muutus lokaalne.

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.**

Mesika tn 3 kinnistule soovitakse ehitada abihoonet. Tammiste küla on elumupiirkond, mistõttu on abihoonete ehitamine elamute juurde piirkonnas normaalne. Tegemist on suhteliselt väikese kinnistuga, mistõttu on sobiliku abihoone ehitamiseks vajalik suurendada üldplaneeringuga lubatud krundi täisehitust. Antud tegevusega ei kaasne ülemäärast keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamisel analüüsida ristmiku ohutust ja rakendada vajadusel meetmeid ohutuse tagamiseks. Tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alatatada Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 11.01.2024 kirjas nr 6-2/23/25468-2 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. EELIS andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 18.01.2024 kirjas nr 14-3/4066-1 on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Märkime, 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.

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.

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

ehituslase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lõike 3 ning Timo Teearu poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Tammiste külas Mesika tn 3 kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa (Lisa 1).
3. Jätta Mesika tn 3 kinnistu 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 regionaal- ja põllumajandusministeeriumi veebilehel (<https://www.agri.ee/regionaalareng-planeeringud/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, kinnisasja 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang