



PEIPSIÄÄRE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Alatskivi

14. märts 2023 nr 96

Kallaste linnas Võidu tn 101a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

AML Kinnisvara AS esitas 02.11.2022 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Peipsiääre Vallavalitsus on otsustanud algatada detailplaneeringu Kallaste linnas Võidu tn 101a kinnistule ja selle lähialale, et tagada kinnistule juurdepääs.

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt paikneb kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal ning on määratud tootmise maa-alaks. Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt on võimalik valla üldise arengu huvides ja põhjendatud kaalutlusotsuse alusel vähemalt 5 aastat kasutusest väljas olevale tootmise maa-alale määrata muu katastriüksuse sihtotstarve (üldplaneeringu muutmiseks seda ei loeta).

Võidu tn 101a kinnistul asub pikalt kasutusest väljas olev pumbamaja, mis lammutatakse. Detailplaneeringuga planeeritakse kinnistu sihtotstarve muuta elamumaaks 100%. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala maakasutus- ja ehitustingimusi.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on ala käsitletud kui tiheasumiala. Kavandatav tegevus on maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritav ala hõlmab Kallaste linnas asuvaid Võidu tn 101a (27901:001:0213, tootmismaa 100%) ja Kallaste rand (58601:001:0030, üldkasutatav maa 100%) kinnistuid. Planeeringuala suurus on ca 900 m². Võidu tn 101a kinnistu suurus on 330 m² ja täisehituse protsent on esitatud eskiisi kohaselt 41%. Arvestades kinnistu suurst ja asukohta, siis hoone oma pindalalt sobib antud piirkonda ning ei ole mõistlik hoonet kinnistu väiksuse tõttu väiksemaks tegema. Planeeringualal asub kasutusest väljas olev pumbajama. Valdav osa planeeringu alast on üksikute puudega ilma otsese kasutusega maa-ala.

Planeeringu ala jääb Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt osaliselt ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndisse ehitisi ei planeerita.

Võidu tn 101a kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on rajada olemasoleva kasutusest väljas oleva pumbamaja asemel kahekordne viilkatusega üksikelamu ja üks kuni 20 m² suurune väikeehitis. Kinnistutele määratakse ehitusõigused. Lisaks lahendatakse kinnistutele juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord. Peipsiääre Arendus- ja keskkonnamõju komisjoni 07.02.2023 koostatud protokoll kohaselt on lubatud Võidu tn 101a kinnistule juurdepääs läbi kohalikule omavalitsusele kuuluva Kallaste rand kinnistult tingimisel, et antud tee peab jääma pärast rajamist avalikuks kasutuseks.

Hinnang keskkonnamõju olulisusele

Planeeringuala mõju maa-alale on seotud eelkõige ehitustegevusega. Ehitustegevusel tuleb järgida projekteerimis- ja ehitusalaste õigusaktide nõudeid ja head tava. Ehitusaegne mõju on lokaalne. Alale planeeritakse uus eluhoone ning seega muutub ala senine maa kasutus. Samuti on tegevus kooskõlas üldplaneeringuga ning maakonnaplaneeringuga (tiheasum). Mõju maakasutusele on väheoluline.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuuri andmetel ei jää planeeringualale kaitsealasid, Natura 2000 alasid ega kaitstavate liikide kasvukohti või elupaiku.

Kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte planeeringualale ega lähi piirkonda ei jää. Kavandataval tegevusel ei ole mõju kultuuriväärtustele.

Planeeringu alal on nõrgalt kaitstud põhjavesi (põhjavee kaitstuse kaart). Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse Kallaste linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikuga (keelatud on kinnistusesse veehaarde või kanalisatsioonisüsteemi rajamine).

Trasside asukohad ja lahendused kavandatakse detailplaneeringu käigus. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Hoonete või rajatiste ehitamisel tarbitakse loodusvarasid (nt maa, vesi, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei ole tegemist suuremahulise tegevusega ning tegevus ei põhjusta ressursside kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitusega kaasneb jäätmete teke. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale, sellisel juhul ei teki olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. Sadevete käitlemine tuleb lahendada planeerimise käigus (sadeveed tuleb immutada omal kinnistul). Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee või pinnase reostumist. Müras, samuti mõningane õhusaaste (tolm) tekib eelkõige ehitusaegsel perioodil ning tegemist on mööduvate mõjudega. Peale elamu valmimist on oodata liiklusköormuse minimaalset kasvu, liikluskorraldus lahendatakse täpsemalt planeerimisprotsessi käigus. Liiklusköormus ja õhusaaste olulist tõusu elamu valmisolekuga tõenäoliselt ei kaasne. Samas tuleb ehitiste kavandamisel arvestada juba olemasolevatelt tänavatelt lähtuva müraga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist soojuse ja kiirguse teket.

Korrektsest lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad. Ehitustegevuse ajal võib masinate tehnilise rikke korral sattuda õli või kütus pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja tehniliselt korras masinaid.

Planeeringualal ei asu ega ka kavandata olulise keskkonnaohuga rajatise, projekteerimisel ja käitamisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuse ja hädaolukorra lahendamise nõuetega.

Arvestades tegevuse iseloomu ja mahtu on olulise mõjuga avariiolekordade tekkimine vähetõenäoline. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärasel kasutamisel olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine pole vajalik, kuna :

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, nt tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust või jäätmeteket olulisel määral;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonete ja rajatiste ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud saab jagada ehitusaegseteks ja kasutusaegseteks, ehitusaegsete mõjude ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

3. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastusvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

4. Planeeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liiklusköormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine vähesel määral võrreldes praeguse olukorraga.

5. Detailplaneeringualal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.

6. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse ega kiirguse teket. Valgusreostust ei saa pidada oluliseks, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda ehitusaegsel perioodil.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonna- ja teiste õigusaktide nõudeid, siis ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3, planeerimisseaduse § 124 lõike 1 ja 2, § 126, § 127, § 128 lõike 1 ja 5, § 130 lõike 1, Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022 otsuse nr 10 Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine, Peipsiääre Vallavolikogu 10.10.2018 määruse nr 47 „Ülesannete täitmise delegeerimine“ ning 02.11.2022 esitatud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks alusel, annab Peipsiääre Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kallaste linnas asuva Võidu tn 101a (27901:001:00213) kinnistu ja lähiala detailplaneering.

2. Kinnitada Kallaste linnas asuva Võidu tn 101a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne.

3. Jätta algatamata Kallaste linnas Võidu tn 101a kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegiline hindamine.

4. Teade detailplaneeringu algatamisest avaldada Ametlikes Teadaandes, Peipsiääre valla veebilehel ja ajalehes ning ajalehes „Tartu postimees“.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Peipsiääre Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(allkirjastatud digitaalselt)

Piibe Koemets
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kai Pruuli
vallasekretär