

TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Tori

EELNÕU
august 2021 nr

Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistute detailplaneeringu algamata jätmine

Detailplaneeringu algatamise taotlus

Sauga Vallavolikogu 19.11.2015 otsusega nr 56 algatati Annely Saik'i avalduse alusel Eametsa külas endise Vilja kinnistu detailplaneering, millega sooviti jagada 14,56 ha suurune maaüksus elamumaa sihtotstarbega kruntideks, lahendada vajalik taristu ja määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Sauga Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 38 lõpetati Vilja kinnistu detailplaneeringu koostamine, kuna endine Pärnu Maavalitsus oma 15.05.2017 kirjaga nr 12-2/17/713-2 ei andnud heakskiitu planeeringu edasiseks menetlemiseks, juhtides tähelepanu paljudele vastuoludele maakonnaplaneeringuga ja leides, et antud detailplaneeringu edasine koostamine on perspektiivitu ja vastavalt planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus.

12.05.2021 esitasid Annely Saik ja Headco OÜ juhatuse liige Imre Saik Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Eametsa külas Vilja (80901:001:0139, maatulundusmaa), Väike-Vilja (80901:001:0140, elamumaa), Viljanurga (80901:001:0637, maatulundusmaa), Viljapõllu (80901:001:0635, elamumaa), Viljavälja (80901:001:0636, maatulundusmaa) kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga nimetatud kinnistud jagada üheksateistkümneks (19) ühepereelamu krundiks suurusega 2023-6768 m², määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu. Planeeringuala kogupindalaks on ligikaudu 14,28 hektarit, millest 5,5 ha jagatakse elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringuala asub Eametsa külas Allika tee ääres Pärnu lennujaama vahetus läheduses. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt ei ole alale kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunte. Alal säilib olemasolev maakasutus. Üldplaneeringus on välja toodud tingimused maatulundusmaale ehitamiseks:

- 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);
- Hoonete suurim lubatud arv – ühepereelamu ja kuni 5 abihoonet;

- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m;
- Katusekalle – katuse kalle 30-50°;
- Välisviimistlusmaterjal – peamiselt puit;
- Piirdeaed - läbipaistmatuid kivi- või puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m ja võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgemad kui 2 m.

Nimetatud tingimustel on antud projekteerimistingimused Väike-Vilja, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistutele elamu ehitamiseks.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Sauga valla üldplaneeringut. Põhjendusena üldplaneeringut muuta on taotluse lisas välja toodud järgmine: eelistada uute arendustegevuste koondamine 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 hävinud, järgib see ka Eametsa külas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Lähtuvalt sellest võib öelda, et kavandatav tegevus ei lähe vastuollu maakonnaplaneeringuga.

Menetlus

Detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse eelnõu saadeti arvamuse avaldamiseks taotlejatele, Rahandusministeeriumile ja Transpordiametile.

....

Algatamata jätmise põhjendus

Planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 3 sätestab, et detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus.

Planeeringu algatamisest keeldumise otsus on kaalutlusõiguse alusel antav haldusakt. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve. Isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid isik on õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt.

Antud asukohas pole võimalik eelpool nimetatud kinnistute detailplaneeringuga kavandatavat algatada, kuna see on vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringuga (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 ja on leitav lehelt <https://maakonnaplaneering.ee/142>).

Maakonnaplaneeringu eesmärk on maakonna, selle osa või muu regiooni ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. (PlanS § 55 lg 1). Kehtiv Pärnu maakonna planeering näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Maakonnaplaneeringuga on määratletud linnalise asustusega alad – elamu-, äri- ja tootmisalad, mis moodustavad ühtse terviku, on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks. Sätestatud on, et uute linnalise asustusega alade kavandamine kahaneva rahvastiku tingimustes üldjuhul pole mõistlik. Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistute piirkond on jäetud maakonnaplaneeringuga maaliseks piirkonnaks. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleks

maalises piirkonnas vältida linnalise asustuse kavandamist, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimisseadus aga ei võimalda detailplaneeringuga teha ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Lisaks, vastavalt PlanS § 74 lõikele 5 on üldplaneering detailplaneeringute koostamise aluseks. Kuna detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast ning selle menetlemisel ei ole võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu valla territooriumil valitsevat olukorda, siis peaks üldplaneeringu muutmine jääma ikkagi ainult erandiks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Planeeritavate kinnistute ümbruses on sisuliselt ainult üks elamutega kaetud ala (Nigula tee) ning ülejäänud Eametsas olevad elamualad asuvad planeeringualast tunduvalt kaugemal. Maa-ameti kaardirakenduse järgi on Eametsa ülejäänud elamualad moodustunud Eametsa küla piirimaile, moodustades poolkaare, jättes piisava puhvertsooni Eametsa elamurajoonide ja Sauga aleviku vahele ning tagades seeläbi piisava ohutuspinna seal tegutsevale Pärnu lennujaamale, kus pärast lennuvälja rekonstrueerimist plaanitakse lennuliikluse suurendamist.

Eeltoodu tõttu ning arvestades maakonnaplaneeringut kui avalikku huvi toetavat ning tagavat dokumenti ja selles sätestatud, pole detailplaneeringu algatamine põhjendatud, kuivõrd on selge, et taotletav eesmärk on maakonnaplaneeringu üldiste arengusuunistega vastuolus.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkti 3 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta Tori vallas Eametsa külas Vilja, Väike-Vilja, Viljanurga, Viljapõllu ja Viljavälja kinnistute detailplaneering algatamata.
2. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kuslap

volikogu esimees