



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

22. märts 2023 nr 153

Raja tee 1, 2, 2a, 3, 5, 7 Raja tee ja Hakke tee kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Rolla OÜ juhatuse liige Aare Väliste ja Tori Vallavalitsus teevad ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks Eametsa külas Raja tee 1, 2, 2a, 3, 5, 7, Raja tee ja Hakke tee kinnistutel ning nende lähialal.

Detailplaneeringu eesmärk on ühepere- ja kahepereelamute rajooni planeerimine. Maa on planeeritud jagada ca 1200 m² suurusteks elamumaa kruntideks ja neid teenindavateks transpordimaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Selgitatakse välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused ala väljaarendamisel Loode-Pärnu tootmisala kõrvale. Planeeringuala suurus on ca 5,9 ha.

Algselt oli kavas kogu Raja tänava kinnistud planeeringualasse kaasata ja ala üle planeerida ning selliselt on ka koostatud KSH eelhindang ja läbi viidud kaasamise menetlus. Kuid hiljem selgus, et kogu ala üle planeerida pole otstarbekas ja ettepanek oli planeering algatada väiksemas mahus. Kuna KSH hindamise algatamise või algatamata jätmise menetlus on läbi viidud ja seisukohad on KSH hindamine jätta algatamata, saab olla kindel, et ka väiksemas mahus protsessi läbiviimine annab sama tulemuse.

Planeeringuala kõrvale põhja ja kirde suunda jääb kompaktse asustusega ala. Vahetult planeeringuala vastas üle Raua tänava jääval alal on kehtestatud Pargiraja detailplaneering, mille alusel on ala elamukruntideks jagatud, aga hooned ei ole käesoleval hetkel välja ehitatud. Hoonestus on kompaktsem ja korrapäraselt välja ehitatud kirde suunas Pärnu linna territooriumil, ca 200 m kaugusel planeeringualast. Sealseks hoonestuseks on madalad kuni 2-korruselised üksikelamud, mille katusekalded varieeruvad 0-50°. Välisviimistluseks on puit, tellis krohv või erinevad kombinatsioonid. Leidub nii vanemaid kui modernsema funktsionaalset arhitektuuriga hooned, piirdeaedadena kasutatakse valdavalt puitaedu või vörkaedu.

Planeeringualast ida suunda jääb Loode-Pärnu tööstusala, kus on kehtestatud ka Loode-Pärnu tööstusala detailplaneering, mille eesmärk on ala kavandamine peamiselt tööstus- ja äripiirkonnaks ja soodsa keskkonna kujundamine investeeringuteks vastavalt säästliku ja jätkusuutliku arengu printsiipidele. Planeeringuala suurus on ca 250 ha, millest käesolevas detailplaneeringus on oluline arvestada peamiselt ala vahetusse lähedusse jäävat osa, ehk

osa, millel on käesoleva detailplaneeringu alale otsene mõju. Nimetatud osasse on ette nähtud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega 92107 m² suurune krunt. Krundile on lubatud ehitada kuni 17 hoonet kõrgusega kuni 14 m. Hoonestusalad on jagatud eraldi osadesse, kõik hoonestusalad on kinnistu piirist vähemalt 10 m kaugusel.

Planeeringualast lääne suunda jäävad maatulundusmaad ja metsamassiivid, mis aitavad piirkonda muuta looduslikumaks.

Lähimad teenuseid pakuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek, perearstid ning huvihariduse ja vabaaja veetmise võimalused on olemas Sauga alevikus ja Pärnu linnas. Pärnu linna piir jääb vahetult planeeritava ala äärde, aga kesklinn, kus paikneb enamik teenuseid ja sotsiaalobjekte, jääb umbes 2 km kaugusele lõuna suunda. Lähim bussipeatus Lõo asetseb planeeringualast umbes 730 m kaugusel kirde suunas Tallinna maantee T13 ja Lõo tänava ristmikul.

Sauga valla üldplaneeringu järgne juhtotstarve on planeeritaval ala tootmise ning äri – ja teenindusettevõtte maa-ala. Planeeringu lahend muudab üldplaneeringu põhilahendust (üldplaneeringujärgse maakasutuse ulatuslik muutmine) ja muudab kehtetuks alal varem kehtestatud Raja kinnistu detailplaneeringu, mille eesmärk on äri- ja tootmismaa kavandamine.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub planeeringuala linnalise asustusalala vahetus läheduses, samuti Suur-Pärnu alal, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Kuivõrd planeeritav ala piirneb nii maatulundusmaade, tootmismaa kui elamumaadega, sobib antud piirkonda tootmis- ja ärirajooni asemel ka elamurajoon.

Hetkel kehtib planeeringualal Raja kinnistu detailplaneering, millega jagati kinnistu tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui 10 aastat, aga kruntide ostmise ja väljaarendamise vastu huvi pole tuntud. Sellest võib järeldada, et antud asukohas puudub vajadus täiendavate tootmismaa ja ärimaa järele, kuivõrd Loode-Pärnu tööstusrajoonis on olemas piisavalt sama sihtotstarbega maad. Lisaks on kehtiva detailplaneeringu järgi tootmisalade juurdepääsud osaliselt planeeritud läbi olemasolevate või varemplaneeritud elamualade, mis võib tekitada konfliktse olukorra.

Kehtivat Raja kinnistu detailplaneeringut pole ellu viima asunud, seega ei ole tehtud üleliigseid rahalisi kulutusi ega investeeringuid. Planeeringuala jaotub osaliselt eraomandisse ja osaliselt munitsipaalomandisse, uue detailplaneeringu koostamisest on huvitatud mõlemad osapooled. Arvestades planeeringuala lähedust Pärnu kesklinnale, on ala väljaarendamine olemasoleva elamurajooni jätkuna otstarbekas. Inimestele luuakse uued elukohad ja võimalus asuda elama väikeelamutesse, mis paiknevad lähedal olulisele

taristule ja töökohtadele. Samas on uued elanikud kasulikud nii omavalitsuse arengule kui piirneva omavalitsuse arengule, kuivõrd piirkonda tulevad juurde uued töötajad ning seega maksumaksjad, samuti toetavad uued elanikud kohalikku ettevõtlust ja loovad eelduse uute ettevõtete tekkimisele.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega, mille kohaselt tuleb eelistada uute arendustegevuste koondamist olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Arvestatakse ka Sauga valla üldplaneeringust tulenevaid nõudeid elamurajoonide arendamisele. Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirus, lõhn. Koostaja: OÜ Ruumi Grupp (reg nr 12042771).

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

Detailplaneeringu koostamisel säilitada võimalikult palju looduslikkust ning ala peamist väärtust ehk kõrghaljastust. Kavandada puhvertsoonid väljastpoolt planeeringualasse tulenevate häiringute leevendamiseks. Planeeringuala siseses teedevõrgustiku planeerimisel minimeerida ummikute tekkimise võimalused. Liiklusohutuse tagamiseks näha ette teede standardikohased laiused ja pöörderaadiused, ristumistel olemasoleva teega tagada nähtavus. Detailplaneeringuga näha ette keskkonnakaitselised meetmed.

Detailplaneeringu (DP) koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 15.06.2022 kirjas nr 6-5/22/11053-2 on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalikvajalik. DP koostamisel on planeeringuala keskkonnakaitseliste tingimustega võimalik piisaval määral arvestada KSH eelhindangus väljatoodust ning planeerimisseaduse § 126 lg s 1 sätestatuga.

Kirjas juhtis Keskkonnaamet tähelepanu asjaoludele, millega detailplaneeringu koostamisel arvestada:

1. Planeeringuala ei kattu ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndiga. Siiski tuleks KSH eelhindangus tuua välja lähimad kaitstavad loodusobjektid, nende nimetused ning kaugused planeeringualast.
2. Kuna planeeringuga hõlmatud kinnistutest suur osa on määratletud metsamaana, siis juhime tähelepanu, et DP kehtestamise järgselt tuleb metsamaa osas esitada lähtuvalt metsaseaduse §-st 32 metsateatis raadamiseks aladel, kus kavandatakse metsamajandamisest erinevat maakasutust.
3. KSH eelhindangu punktis 4 on välja toodud seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega (edaspidi SPD). SPD-de kirjeldamisel ei ole eraldi välja toodud vastavust konkreetse SPD-ga, ehk kas koostatav DP on kooskõlas või vastuolus kõrgema taseme SPD-ga (KeHJS § 33 lg 4 p 2). Palume KSH eelhindangut täiendada.

4. Veevarustuse tagamiseks on planeeritud liitumine piirkonna ühisveevärgi ning ühiskanalisatsiooniga. Planeeringuala läbistavad mitmed olemasoleva kraavid, mis tagavad ala kuivendamise ning lõpuks suubuvad Sauga jõkke. Sademevesi on plaanis immutada pinnasesse, et vältida otsest sademevee juhtimist kraavidesse. Keskkonnaamet märgib, et sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedaid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses (veeseadus(VeeS) § 129 lg 1 ja 3).
5. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

Keskkonnaameti soovitusi ja ettepanekuid kaalutakse ning arvestatakse planeeringu koostamisel. KSH eelhinnangut on vastavalt täiendatud.

Rahandusministeerium oma 04.07.2022 kirjas nr 15-3/4786-2 on seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas alata juhul, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, ka ülemäära müra seoses lennuvälja lähedusega.

Lisaks märgib Rahandusministeerium oma kirjas järgmist:

1. KSH eelhinnangu peatükis 4. „Seotus teiste planeerimisdokumentidega“ on teiste hulgas kirjeldatud Pargiraja detailplaneeringut ja Loode-Pärnu tööstusala detailplaneeringut. Selgusetuks jääb nende paiknemine planeeringuala suhtes. Palume lisada selgitav skeem, millel kajastada ka Pärnu lennujaama kinnistu detailplaneeringu ala.
2. KSH eelhinnangu nimetuseks on Raja tee ja lähiala detailplaneeringu KSH eelhinnang. Vallavolikogu otsuse eelnõus ja lähteseisukohtades on planeeringu nimetuseks aga Raja tee 1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, Raja tee ja Hakke tee kinnistute detailplaneering. Palume üheselt arusaamise eesmärgil nimetada erinevates algatamist puudutavates dokumentides detailplaneeringut ühe nimetusega.
3. KSH eelhinnangu peatükis 5. „Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju“ on kirjeldatud, et kavandatava tegevuse realiseerimisel ei põhjustata eeldatavalt ümbruskonnas välismüra normväärtuste ületamisi. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid, aga viimasel juhul on tegu on mööduva mõjuga.
KeHJS § 33 sätestab, milliste kriteeriumide alusel tuleb teha otsus KSH algatamiseks või algatamata jätmiseks, st neid teemasid tuleb KSH eelhinnangus ka käsitleda. Näiteks vastata küsimusele – missugusel määral mõjutavad lähialadel toimuvad tegevused, strateegilised arengudokumendid ja kehtivad detailplaneeringud algatava detailplaneeringuga kavandatavat. KSH eelhinnangus ei ole käsitletud Pärnu lennujaama ja lennuvälja tegevusega kaasnevat võimalikku mõju kavandatavale. Seetõttu tuleb KSH eelhinnangut täiendada ning vajadusel pakkuda meetmeid lennuväljalt tuleva müra

leevendamiseks. Uued elamukrundid ei tohi saada takistuseks lennujaama arendamisele, planeeringuala asub lennuväljast ca 450 m kaugusel.

4. PlanS § 8 sätestab elukeskkonna parendamise põhimõtte – planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna olemasoluks. Kuna piirkonda kavandatakse juurde väga suur hulk elamukrunte, siis on vajalik kaaluda ka kergliiklusteede rajamise vajadust.
5. Lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Päästeameti, Kaitseministeeriumi ja Pärnu Linnavalitsusega. Kuna tegemist on lennuväljale suhteliselt ligidal asuva planeeringualaga, siis teeme ettepaneku teha koostööd ka Terviseameti ja Transpordiametiga.
6. Lähteseisukohtade järgi kaasatakse detailplaneeringu koostamisse planeeringuala piirinaabrid. Palume kaasata planeeringu koostamisse ka üle Raua tänava asuvate kinnisasjade omanikud.
7. PlanS § 6 punkt 10 kohaselt on planeerija on geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse. Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringut koostab selleks pädev isik.
8. Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas alata juhul, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, ka ülemäärast müra seoses lennuvälja lähedusega.
9. 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. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Rahandusministeeriumi soovitusi ja ettepanekuid kaalutakse ning arvestatakse planeeringu koostamisel.

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 Linnavalitsus, 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 punkti 3 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Eametsa külas Raja tee 1, 2, 2a, 3, 5, 7, Raja tee ja Hakke tee kinnistutel ning nende lähialal 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/> ja rahandusministeeriumi veebilehel (<http://www.fin.ee/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 korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
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

Lisa “Asukohaskeem”
Tori Vallavolikogu 22. märtsi 2023 otsuse nr 153 juurde

