



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

17. august 2023 nr 183

Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksusel.

Detailplaneeringu eesmärk on Oore tee 7 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine üksikelamule ja seda teenindavatele abihoonetele, tehnovõrkude, haljastuse ja juurdepääsu lahendamine. Olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on planeeritud muuta üksikelamumaaks. Ehituskeeluvööndisse jääv osa kavandatavast hoonestusalast paikneb asukohas, mis on juba varasemalt olnud hoonestatud vähemalt 100 aastat. Elamu rajatakse olemasoleva vundamendi peale.

Planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeringu lahend on üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringualal asub olemasolev Oore tee 7 katastriüksus, tunnus 80801:002:0780.

Planeeringuala suurus on ca 7335 m².

Detailplaneeringu ala asub Pärnu jõe ääres Oore tee ning jõe vahelisel alal.

Põhja-kirde suunast külgneb planeeringuala hoonestatud elamumaaga Oore tee 3 (80801:002:0768), edela suunast on planeeringuala naabriks hoonestamata maatulundusmaa Mäeotsa (80801:002:0701).

Planeeringualal asuvad:

- ühekorruseline 64 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamu, mis on praeguseks hävinenud/vare (koodiga 103023118), hoone esmane kasutuselevõtu aasta on 1928;
- kavandatav eramu (kood 120187285). Käesoleval hetkel on valminud ainult vundament, millele anti ehitisluba 1992. aastal. Nüüdseks on ehitusprojekt ja ehitisluba aegunud.

Lisaks on planeeringualal kelder ja kasvuhoone, aiamaad, viljapuud- ja põõsad, rohkest kõrghaljastust.

Planeeritaval katastriüksusel on jõega kaasnevad veekaitsetised vööndid (kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m veepiirist). Tehnovõrkudest ulatub kinnistule elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus AMKA.3x50+70, vid 165218540), millega kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge (vt skeem 4). Kinnistul on olemas elektriga liitumine.

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve valdavalt „eraõu hoonestusega“, kusjuures nimetatud otstarbega osa on määratud ka perspektiivse

tiheasustusala piiridesse. Jõe äärest ca 25 m ulatusega ala ja kinnistu edelanurk jäävad perspektiivse tiheasustusala piiridest välja ja on määratud rohekoridoriks. Kogu kinnistu, nagu ka kogu Tori alevik, paikneb väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringus on märgitud, et tulenevalt võimalikust maalihkeohust Pärnu jõe alamjooksul ei ole hoonete rajamisel lubatud kalda ehituskeeluvööndi (Looduskaitseaduse kohaselt on see Pärnu jõel 50 m) vähendamine. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.

Vastavalt tööle „Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine“ IPT Projekti juhtimine OÜ Töö nr 21-09-1707, Tallinn, 2022, on Oore tee 7 Tori alevik katastriüksusega külgnev Pärnu jõe kaldaosa maalihkeohutu lõik.

Pärnu maakonna planeering näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringu kontekstiga.

1. Energiavajaduse optimeerimiseks ja liikumise lihtsustamiseks on väga oluline siduda tootmis-, äri- ja teenindustevõtted ning uusasustus olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega (p 4. Tehniline taristu lk 66).
2. Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)
3. Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks:
(p 2.5.1. Linnalised asustusega alad lk 38):
 - järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist;
 - uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;
4. Roheline võrgustik p 3.3.1.
 - Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus rohelise võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Rohelise võrgustiku koridorina toimivate vooluveekogude hulgas on ka Pärnu jõgi;
 - Säilitada rohelise võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
 - Tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust;
 - Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;

Rohelise võrgustiku piirid ja kasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: Ruumi Grupp OÜ.

Kokkuvõtvalt koostatud KSH eelhindangust.

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.

Planeeritav ala on käesoleval hetkel maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu, mis ka kehtivas üldplaneeringus on määratud tähistusega „eraõu hoonestusega“. Planeeritava ala kavandamine elamukrundiks ja uuesti hoonestamine ei avalda piirkonnale oluliselt negatiivsemat mõju, kui senine tegevus on ajalooliselt avaldanud.

1. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada

tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele, põhjavee kvaliteedile ja veerežiimile. Arvestades asjaolu, et maa-ala on pikalt olnud hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud ning hoonestusala kavandatakse ajaloolise talusüdame asukoha peale, on ka maalihke oht ebatõenäoline. Puudub eeldatavasti piiriülene mõju;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel esialgse algatamiseelse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;

3. Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga, mis on ümbritsetud elamumaa, maatulundusmaa, transpordimaa ja Pärnu jõega;

4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;

5. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub;

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas Tori alevikus Oore tee 7 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

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

Keskkonnaamet oma 31.05.2023 kirjaga nr 6-2/23/11334 avaldas seisukoha, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel on keskkonnakaitseliste tingimustega võimalik piisaval määral arvestada eelhindangu punktis 6 esitatuga ja täites PlanS § 126 lg-s 1 sätestatud punkte. Ühtlasi juhtis tähelepanu järgmistele asjaoludele:

1. Keskkonnaamet on küll antud juhul olemasoleva objektiivse teabe põhjal seisukohal, et ebasoodne mõju Pärnu jõe loodusalale on välistatud, kuid KSH eelhindangus tuleks üheselt mõistetatult välja tuua, kuidas täpselt on jõutud järeldusele, et ebasoodsad mõjud Natura ala(de)le on välistatud ja mis kaalutlustel on jäetud algatamata Natura eelhindamise protsess.
2. Eelhindangu punktis 1 (lk 3) on alusena välja toodud KeHJS § 6 lg 2 p 22, mis käsitleb eelhindangu koostamist mõne muu määratletud loetelust puuduva punkti tõttu. Keskkonnaameti meelest ei ole mainitud punktile tuginemine põhjendatud, kuna ei ole selgitatud, miks sellele viidatud on. Märkime, et antud juhul tingib eelhindangu koostamise planeerimisseaduse § 142 ja KeHJS § 33 (ÜP lahendust muutev DP). Kuna tegemist on kaitstavate loodusobjektidega piirneva alaga, tasub sellisel juhul eelhindangu andmise alusena otsustajal kaaluda ka KeHJS § 6 lg 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 15 p 8.

Rahandusministeerium oma 09.06.2023 kirjaga nr 15-3/3354-2 avaldas seisukoha, et teadaoleva informatsiooni põhjal on Rahandusministeerium seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Täiendavalt märkib ministeerium, et vastavalt PlanS § 4 lg 2 p 5-le tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Vastavalt PlanS § 126 lg 1 p-le 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltooduga detailplaneeringu koostamisel arvestada. Ühtlasi märkis järgmist:

1. KSH eelhinnangu peatükis 4. „Seotus teiste planeerimisdokumentidega“ on selgitatud, et Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ võeti aluseks Tori valla väärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel. Selgitame, et Tori valla üldplaneeringu koostamisel võis see teemaplaneering aluseks olla, kuid kuna uue maakonnaplaneeringu kehtestamisega tunnistati teemaplaneering kehtetuks, siis ei ole käesolevalt võimalik sellest lähtuda mistõttu palume väärtuslikule maastikule määratud tingimuste välja toomisel tugineda kehtivale maakonnaplaneeringule. Palume lisada ka peatükki märkus teemaplaneeringu kehtivuse kohta.
2. KSH eelhinnangu peatükis 4. „Seotus teiste planeerimisdokumentidega“ ei ole arvestatud maakonnaplaneeringus sätestatud roheline võrgustiku tingimusega. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1. „Roheline võrgustik“ on toodud põhimõtte, mille kohaselt roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada roheline võrgustiku koridorina Pärnu jõe ehituskeeluvööndit, kus koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Samuti on maakonnaplaneeringuga seatud tingimus, et roheline võrgustiku koridoris loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Palume KSH eelhinnangut täiendada ning arvestada tingimusega ka lähteseisukohtades.
3. Planeeringuala asub Pärnu jõe kaldal. PlanS § 126 lõike 1 punkt 10 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine. Palume detailplaneeringus antud teemat käsitleda, vajadusel määrata planeeringualal avalik juurdepääs Pärnu jõe kallasrajale.
4. Maa-ameti Geoportaalist on näha, et Oore tee ligidal planeeringuala servas on ujumiskoht. Esitatud materjalidest ei selgu, kas see on välja kujunenud ka piirkonna inimeste ujumiskohaks. PlanS § 126 lõike 1 punkt 19 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine. Kui ala kasutavad piirkonna inimesed jões ujumiseks ning see on Tori alevikus oluline ujumiskoht, palume kaaluda avaliku ujumis- ja puhkekoha määramise vajadust, vajadusel fikseerida see ülesanne ka lähteseisukohtades.
5. Lähteseisukohtades on nimetatud naaberkinnistute omanikud, keda planeeringu koostamisse kaasatakse: Oore tee 3, 14, 18 ja 20a, Vahtra ning Mäeotsa. Palume detailplaneeringu koostamisse kaasata ka üle Oore tee asuva Oore tee 24 kinnistu omanik.
Esitatud seisukohad ja märkused on arvesse võetud.
KSH eelhinnang on Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsuse nr 183 juurde lisatud.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja § 35 lg 3 ja lg 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lg 3 Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksusel 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. Otsusega on võimalik tutvuda Tori valla kodulehel <https://www.torivald.ee/detailplaneeringud>.
5. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja veebilehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
6. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
7. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
8. 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.
9. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh
volikogu esimees

Lisad

1. Maa-ala asukohaskeem
2. KSH eelhinnang