



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

17. veebruar 2022 nr 46

Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Hansavest Rental OÜ juhatuse liige Janek Sirg esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Kilksama külas Jahimeeste kinnistule detailplaneeringu koostamiseks eesmärgiga kinnistutele ladude, tootmis- ja teenindusfunktsioonide kavandamine. Võimalik on ka kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa planeerimine. Täpsem sihtotstarvete valik ja osakaalud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus. Juurdepääs lahendatakse ehitatavalt Via Baltica trassilt Tuule tänava kaudu.

Planeeritav ala hõlmab Jahimeeste kinnistut (3,4 ha, 73001:001:0248), mis asub Tori vallas Kilksama külas Pärnu linna piiril Tuule ja Varre tänavate lähedal.

Olemasolev juurdepääs kinnistule on Tuule tänavalt. Lähedusse jääb Niidu tööstuspiirkond ja samuti ei ole kaugel piirkonna 2 ohtlikku ettevõtet, Ehitajate tee, Tallinna mnt ja Lennujaama tee ristmikul asuv tankla ning Henkel Baltic Operations OÜ Savi tn 12.

Alast umbes 150 m kaugusele jääb ka olemasolev Via Baltica trass.

Vahetus läheduses ei asu looduskaitsealad, kuid ala on ca 130 m kaugusel Surju metskond 48 kinnistust, mis hõlmab peamiselt Rääma raba, kus elutsevad III kategooria kaitsealused liigid. Lähiala looduskeskkonna moodustavad naaberkinnistutel paiknev kõrghaljastus ja Rääma raba äärne metsavöönd.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondliku hoone maa (Ü). Jahimeeste kinnistule on eelpool nimetatud juhtfunktsioon määratud kinnistu senist kasutust silmas pidades, milleks oli jahimeeste harjutusväljak.

Arvestades kinnistu asukohta ja Via Baltica uue lõigu planeerimist, on kavandatavate funktsioonide planeerimine igati mõistlik, sest Jahimeeste kinnistu asub Pärnu linna piiril, kus asuvad läheduses suured tootmis- ja äripiirkonnad, nii et sisuliselt võiks seda lugeda olemasoleva tootmis- ja äripiirkonna laienduseks.

Arvestades kehtivat Sauga valla üldplaneeringut tuleb vältida liiklusele olulist mõju avaldava arenduse (nt jaekaubanduskeskused) kavandamist piirkonda, mis jääb keskuse tegevusalast välja ning toob kaasa pendelliikluse tekke.

Lisaks tuleb põhimaantee ääres paikneva ärimaa arendamisel juurdepääsude kavandamisel arvestada, et samatasandiliste mahasõitude rajamine nendele maanteedele ei ole lubatud. Ärimaa väljaarendamise tulemusena ei tohi häiruda liiklus põhimaanteel.

Otstarbekas on planeerida funktsioone, mis on sobivad põhimaantee ja olemasolevate

tootmis- ja äripiirkondade lähedusse nagu näiteks tootmine, logistika ja suuremahulisem kaubandus (nt autod, mööbel, ehitustarbed) või siis (auto-)teenindus. Selline areng loob ka eeldatavalt rohkem töökohti.

Äri- ja tootmisalade arendamisel on Sauga valla üldplaneeringus välja toodud rida kasutamise- ja ehitustingimusi, millega planeerimisel arvestada.

Detailplaneeringu alusel võetakse kasutusele maa-ala, mis pole üldplaneeringuga määratud tootmis- ega ärialaks, seega on detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus. Detailplaneeringuga kavandatakse Sauga valla üldplaneeringut (2016) muutev. Samas nähtub eelnevast, et paikkonna tänaseid arengueelduseid oli toona võimatu sellisel kujul ette näha. Detailplaneering on aga kooskõlas põhimõtetega, et maanteega ja olemasolevat tootmisettevõtetega piirnevale alale, (ehk elamuehituseks ebasoodsale alale) kavandatakse müra suhtes mittetundlikku maakasutust. Planeeringuala asukoht, Pärnu linna piiril, kus asuvad läheduses suured tootmis- ja äripiirkonnad, võib lugeda olemasoleva tootmis- ja äripiirkonna laienduseks.

Kavandatud tegevus on kooskõlas Pärnu maakonna planeeringu põhimõtetega – ettevõtetusala (tootmis- ja ärimaa) on kavandatud piirkonda, mis piirneb olemasolevate tootmisaladega (sisuliselt on tegu tootmis- ja äripiirkonna laiendamisega) ning kus on suures osas olemas vastav tehniline taristu.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, 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: Linnak OÜ, (reg nr 12913059).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

- Peamine muutuste põhjustaja piirkonnas on asjaolu, et tegemist ei ole enam jahimeeste poolt kasutatava kinnistuga ning piirkonda (ja kinnistut) hakkab läbima Via Baltica lõik (Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 122,6 - 125,2 Sauga - Pärnu lõik), mis muudab kinnistu oluliselt paremini ligipääsetavaks. Seetõttu on põhjendatud olemasoleva juhtfunktsiooni ümberplaneerimine.
- Lähtuvalt sellest võiks eeldatavad funktsioonid olla sarnased nagu ka Pärnu linna territooriumil Jahimeeste kinnistu läheduses. Kuna mõlema omavalitsuse kehtivad üldplaneeringud ja ka maakonna planeering ei soosi kaubanduskeskuste planeerimist keskustest eemale, siis on kõige asjakohasemateks funktsioonideks planeeritaval krundil tootmine, logistika või suuremahuliste kaupadega seonduv teenindus, mida on suhteliselt hästi võimalik siduda Pärnu linna tootmis- ja teenindusaladega.
- Juhul kui alale soovitakse planeerida kaubandust, siis on lubatud kaubandusfunktsioonid spetsiaalse suunitlusega keskused nagu ehituspood, aianduskeskus jms, mis ei too endaga kaasa olulist liikluskoormuse tõusu, asjatut pendelrännet ning keskusfunktsioonide (tarbekaupade kauplused koos muu teeninduse ja meelelahutusega) väljaviimist keskustest.
- Kavandada kinnistutele haljastuse puhveralad.
- Kuna eeldatavalt tekib juurde palju katuse- ja parklapinda, siis juhtida sademevesi soovitatavalt nõnda, et sademevee koormus oleks hajutatud.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Transpordiametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 17.01.2022 kirjas nr 6-5/21/26591-2 on seisukohal, et arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS § 2² mõistes). KSH algatamine ei ole vajalik. DP koostamisel on planeeringuala keskkonnakaitseliste tingimustega võimalik piisaval määral arvestada planeerimisseaduse § 126 lg s 1 sätestatuga ning KSH eelhinnangu keskkonnamõju vähendamiseks välja toodud meetmete rakendamise.

Rahandusministeerium oma 19.01.2022 kirjas nr 14-11/9163-2 seisukohal, et Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. 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.

Transpordiamet oma 12.01.2022 kirjas nr 7.1-2/21/30212-2 andis seisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestada.

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.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 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 lõike 3 ning Hansavest Rental OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Kilksama külas Jahimeeste kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Jahimeeste 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 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 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

Lisa "Asukohaskeem"
Tori Vallavolikogu 17. veebruari 2022 otsuse nr 46 juurde

