

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 04.04.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tori Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 22. märts 2023 otsusega nr 153 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamisest Tori vallas, Eametsa külas, Raja tee 1, 2, 2a, 3, 5, 7 Raja tee ja Hakke tee kinnistutel ning lähialal.

Planeeritavad katastriüksused asuvad Raua tn ääres, Kullimetsa, Raua tn 15 Raja tee 9 ja 4 ning Sõduri katastriüksuste vahelisel alal. Lähedusse jääb Pärnu lennujaam.

Planeeringuala suurus on ca 5,9 ha.

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 keskkonnavalased võimalused ala väljaarendamisel Loode-Pärnu tootmisala kõrvale.

Juurdepääs planeeringualale on Raua tänavalt ning planeeritavalt Hakke teelt.

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 tootmismaade ja ärimaade järele, kuivõrd Loode-Pärnu tööstusrajoonis on olemas piisavalt sama sihtotstarbega maad. Lisaks on kehtiva detailplaneeringu järgi tootmisalade juurdepääsud osaliselt planeeritud läbi olemasolevate või varem planeeritud elamualade, mis võib tekitada konfliktse olukorra.

Kehtivat Raja kinnistu detailplaneeringut pole ellu viima asunud, seega ei ole tehtud ülevõtteid 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.

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 asustusala 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, tootmismaade kui elamumaadega, sobib antud piirkonda tootmis- ja ärirajooni asemel ka elamurajoon.

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, kiirgus, lõhn. Koostaja: OÜ Ruumi Grupp (reg nr 12042771).

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.

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

Detailplaneeringu koostamisel on vaja 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.

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Kokkuvõtvalt märgitakse, et piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, kuid piirkonna elukvaliteeti vähendab lennujaama poolt põhjustatud korduv kõrgem müratase. Tegemist on müraga, mis levib laial maa-alal ning mida ei ole võimalik väliskeskkonnas tavameetmetega piirata. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu 22.03.2023 otsus nr 153](#)

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa

Telefon: 4451881

E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadande number 2058322