

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 03.10.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tori Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 21. septembri 2023 otsusega nr 192 kehtestatud detailplaneeringust Kilksama külas Jahimeeste kinnistul.

Jahimeeste kinnistu asub Pärnu linna piiril asukohas, mis jääb Pärnu linna tööstuspiirkonna lähedale. Seoses Via Baltica trassi kavandamisega Pärnu linna Tuisu tänava koridori eraldab see Jahimeeste kinnistu läheduses paiknevast elamupiirkonnast ja muudab selle rohkem tööstuspiirkonna osaks. Lähtuvalt sellest paraneb oluliselt kinnistu juurdepääs ja logistiline potentsiaal, mistõttu on igati asjakohane planeerida Jahimeeste kinnistule tööstuse ja logistikaga seotud sihtotstarbed.

Detailplaneeringu kohaselt jagatakse Jahimeeste kinnistu viieks (5) u 5000 m² suuruseks krundiks ja kaheks (2) transpordimaa krundiks. Detailplaneering annab võimaluse ka kruntide liitmiseks nii, et planeeritud positsioonide alusel on võimalik moodustada üks kinnistu, et võimaldada paindlikumat maakasutust.

Kruntide sihtotstarbe määramise peamiseks eelduseks on Via Baltica trassi planeerimine, mis seab Jahimeeste kinnistu heasse logistilisse positsiooni ning võimaldab seetõttu planeerida ladusid, tootmistegevust jms.

Ala on jagatud võrdse suurusega kruntideks ja koondatud need ühise sissepääsutee äärde, mis annab planeeringulahendusele lihtsa ja arusaadava struktuuri. Kuna piirkonnas on tootmis- ja äriefunktsioonide spekter suhteliselt lai, siis on planeeritud ka mitu erinevat sihtotstarvet, et võimaldada alal erinevaid sobivaid tegevusi.

Igale krundile on lubatud ehitada neli (4) kahekorruselist hoonet kõrgusega kuni 12m ümbritsevast maapinnast. Maksimaalne krundi täisehitusprotsent on 40%. Detailplaneering võimaldab moodustada suuremaid krunte planeeritud positsioonide ühendamise teel, mille piirid kulgevad mööda planeeritavaid krundipiire. Suuremate kruntide puhul liita planeeritav suurim ehitisealune pind ja hoonete arv. Muus osas jäävad tingimused (suurim lubatud korruselisus, suurim lubatud kõrgus) samaks, mis ühe krundi puhul.

Via Baltica tarbeks on Jahimeeste kinnistust moodustatud transpordimaa krunt. Juurdepääs planeeritavale alale on näidatud Tuule tänavalt, kuhu on Via Baltica projektiga kavandatud uus tee lahendus.

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.

Detailplaneeringu alusel võetakse kasutusele maa-ala, mis pole üldplaneeringuga määratud tootmis- ega

ärialaks, seega on detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus. Detailplaneeringuga kavandata on 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. Olulisi majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu otsus nr 192, 21.09.2023](#)

Tori Vallavalitsus
Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa
Telefon: 4451881
E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadanda number 2129448