

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 26.06.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 20. juuni 2024 otsusega nr 280 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamisest Tori vallas Tori vallas Are alevikus Ojametsa katastriüksusel.

Planeeritav ala on Ojametsa katastriüksus (tunnus 14901:001:0178), suurus 24105 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

Juurdepääs planeeringualale on Pärivere teelt.

Planeeritava ala piir vt. Lisa 2 Tori Vallavolikogu 20.06.2024 otsusele nr 280.

Ojametsa kinnistu (kü 14901:001:0178, maatulundusmaa 100%) piirneb põhja suunas kinnistuga 19212 Pärivere tee (kü 14901:001:0080, transpordimaa 100%), ida suunas kinnistuga Pärivere (kü 14901:001:0133, maatulundusmaa 100%), lõuna suunas kinnistuga Põllu tn 7 (kü 14901:001:0182, elamumaa 100%) ning lääne suunas kinnistutega Põllu tn 10 (kü 14901:001:0038, elamumaa 100%) ja Põllu tn 2 (kü 14901:001:0150, maatulundusmaa 100%). Naabruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused ning üle Pärivere tee asub Tori valla Are teenusekeskus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada antud katastriüksus elamumaa kruntideks. Näha ette transpordimaa sihtotstarbega krunt. Määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamute ning abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu. Planeerida sobiv haljastus ja heakord. Lahendada liiklus, sh parkimine ja juurdepääsud.

Planeeringualal kehtib käesoleval ajal Are valla üldplaneering. Are valla üldplaneering on kehtestatud Are Vallavolikogu 29.12.2009. a otsusega nr 73.

Are valla üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringu ala kaitsehaljastuse juhtotstarbega maa-alale KH2. Are valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on kaitsehaljastus planeeritud Are alevikku, nendeks on plaanil näidatud ulatuses Pärivere, Ojametsa ja Ave kinnistul asuvad metsad. Are piirkonna ühe probleemina nähakse üldplaneeringus Ojametsa kinnistul metsa heakorra tagamist.

Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Kaitsehaljastuse ala soovitakse muuta elamumaaks.

Kuna naabruses on ühepereelamud ja läheduses asuvad väikesed kortermajad, siis elamuala arendamine ning Are aleviku keskosa tihendamine antud asukohas on otstarbekas. Samuti seab antud detailplaneering eesmärgi, mille kohaselt likvideeritakse minimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, rakendatakse nn „Maja metsas“ põhimõtet. Sellega seondult jääb suures osas alles planeeritava ala haljastuse maht, mis on metsa noorendik. Umbes 2018 a on tehtud antud alal lageraie.

Lähtutakse Planeerimisseaduse § 12. Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte

Ig 1-st : Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Võimaldatakse tihendada asustust, samas seatakse nõue maksimaalse võimaliku kõrghaljastuse, kaitsva haljastuse, olemasoluks.

Kokkuvõtvalt saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

Pärnu maakonna planeering on kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/74.

Pärnu maakonna planeering ei sea kavandatava tegevuse alale piiranguid. Ala ei paikne maakonnaplaneeringu kohasel rohevõrgustiku alal, väärtuslikul maastikul ega väärtuslikul põllumajandusmaal. Koostatav detailplaneering ei lähe vastuollu Pärnu maakonna planeeringuga.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõtjusi.

Koostaja: Lemma OU (reg nr 11453673).

Eelhindamise tulemusena selgus, et kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Are aleviku Ojametsa katastriüksuse detailplaneeringu osas.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Transpordiametilt ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt.

Transpordiamet vastas, et lähtudes KeHJS § 33 lg 6 ei ole Transpordiametil vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise otsusele.

Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel palume arvestada KSH järelustega, üldiste keskkonnakaitseliste meetmetega ning planeerimiseseaduse § 126 lõikega 1. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium arvamust:

1. KSH eelhinnangu peatükis 2 „Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega“ on käsitletud Pärnu maakonna planeeringut, kuid ei ole toodud seost Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“. Palume KSH eelhinnangut täiendada.

2. KSH eelhinnangu peatükis 4.4.3 „Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirus“ on antud hinnang Pärivere tee liiklusest tuleneda võiva negatiivse mõju kohta - Arvestades väga tagasihoidlikku liikluskooormust, ei ole oodata, et kavandatavate elamute suhtes esineks oluline müra- või õhusaaste häiring, mis võiks välistada ala kasutuselevõttu elamualana.

Planeeringuala jääb ca 220 m kaugusele Tallinn-Pärnu-Ikla riigi maanteest ehk Via Balticast. Kuigi eelpoolnimetatud maakonna teemaplaneeringuga on maantee Arealevikust eemale kavandatud, siis kuni uue maantee valmimiseni toimub väga suur liiklus Are alevikku läbival maanteelõigul. Tulenevalt eelnevast palume KSH eelhinnangut täiendada ning hinnata Via Balticast tulenevat võimalikku negatiivset mõju planeeringuga kavandavatele elukeskkonnale.

3. Eelnõus on selgitatud, et kuna naabruses on ühepereelamud ja läheduses asuvad väikesed kortermajad, siis elamuala arendamine ning Are aleviku keskosa tihendamine antud asukohas on otstarbekas. Samuti seab antud detailplaneering eesmärgi, mille kohaselt likvideeritakse minimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, rakendatakse nn „Maja metsas“ põhimõtet. Leitakse, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv, suures osas jääb alles haljastuse maht, mis on metsa noorendik. Are valla üldplaneeringus on planeeringuala ette nähtud kaitsehaljastuse juhtotstarbega maa- alaks. KSH eelhinnangust ega ka eelnõust ei selgu, miks kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarbe muutmise on vajalik ning miks üldplaneeringuga kavandatud kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarbega maad enam vaja ei ole.

4. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Märkime, et 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 detailplaneeringuga seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Esitatud seisukohad ja arvamused on võetud arvesse.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

1. [Tori Vallavolikogu otsus nr 280, 20.06.2024](#)
2. [Tori Vallavolikogu otsus nr 280, 20.06.2024, lisa 1](#)
3. [Tori Vallavolikogu otsus nr 280, 20.06.2024, lisa 2](#)

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa

Telefon: 4451881

E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadaaande number 2273233