

Tori vallas, Tammiste külas, Soovikusalu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Tori Vallavalitsus**

Konsultant: OÜ Linnak
Karri Tiigisoon
Reg nr 12913059
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Mai 2019

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	5
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	6
4.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	8
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	8
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	9
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS.....	10
7.	KOKKUVÕTE	10

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju).
- Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹ määruse § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise puhul.

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.

2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Soovikusalu (30 469 m²) kinnistut (73001:008:0102), mis asub Tori vallas Tammiste külas Pärnaõie tee ääres. Juurdepääs krundile on võimalik Pärnaõie teelt.



Joonis 1 Soovikusalu kinnistu asukoht



Joonis 2 Soovikusalu kinnistu asukoht kehtiva Sauga valla üldplaneeringu maakasutuse kaardil

Maa- ja veekasutus. Soovikusalu kinnistu on hoonestamata, kaetud metsaga. Lähipiirkond on valdavalt hoonestatud olemasolevate suvilate ja elamutega.



Joonis 3 Vaade Soovikusalu kinnistule Pärnaõie teelt

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) on alale määratud juhtfunktsiooniks väikeelamu maa-ala - EV (perspektiivne). Üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud perspektiivse väikeelamumaana.

Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on **maatulundusmaa 100%**.

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel ei ole Soovikusalu kinnistul olemasolevaid hooneid.

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)

Piirkonna peamiseks müra, vibratsiooni ja õhusaaste allikaks on piirkonna eluhooned. Ala asub aktiivsetest teedest ja muudest reostusallikatest eemal.

Looduskaitse ja –keskkond

Tori vallas, Tammiste külas, Soovikusalu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

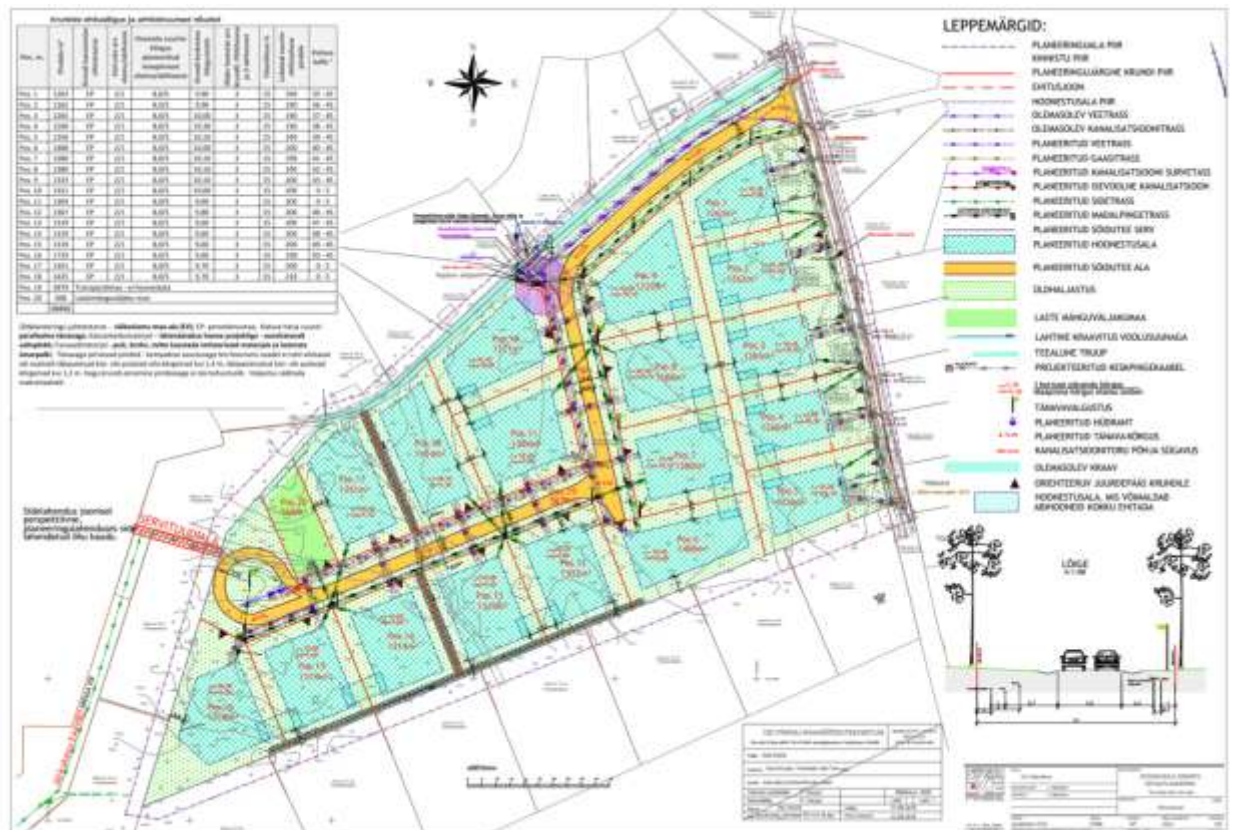
Soovikusalu kinnistu paikneb vahetult Pärnu jõest ca 240 m kaugusel. Pärnu jõgi kuulub Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala¹ koosseisu.



Joonis 4 Väljavõtte Maa-ameti loouskaitsealade kaardist

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Soovikusalu kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on Soovikusalu kinnistu jagamine väiksemateks kruntideks ning kruntidele pereelamute ja kõrvalhoonete kavandamine. Detailplaneering on Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 5 Koostatava planeeringu kavand (suurem joonis vt lisa 1 detailplaneeringu eskiis (põhijoonis) lk 11)

¹ Keskkonnaregistri registrikood KLO2000293.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering² näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

Üldised tingimused turvalisuse tagamiseks (p 5.2.1. Riskiallikad lk 95, 96):

- elamuid ja sotsiaalobjekte ei tohi planeerida suure riskiohuga objektide lähedusse;
- tagada ohutud kaugused ja luua puhvertsoonid ohtlike ettevõtete ja elamurajoonide, ühiskondlike hoonete ning puhkealade vahel;

Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks (p 2.5.2. Maalised piirkonnad lk 39):

- maaliste piirkondade arendamise eeldused ja võimalused täpsustada üldplaneeringuga;
- eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu;
- uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid;
- planeeringute koostamisel rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi. Selleks võib üldplaneeringutes määrata hoonestatavate kruntide suuruse, hoonegruppidesse kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arvu, hoonegruppide lubatud vahekaugused, mahud jne;
- vältida ehitustegevust liigniisketel aladel;
- maalises piirkonnas vältida linnalise asustuse kavandamist, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid;
- üleujutusosaladele (meri ja jõed) asustuse kavandamisel teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude ennetamiseks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Kehtiv Sauga valla üldplaneering³

Soovikusalu kinnistu detailplaneering on seotud Sauga valla üldplaneeringu (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) kui kõrgema astme planeerimisdokumendiga.

Üldplaneeringu põhijoonisel on antud piirkond tähistatud perspektiivse väikeelamu maa-alana (vt joonis 2).

3.2. Üldised hoonestustingimused (lk 52):

² <https://www.maavalitsus.ee/142>

³ <http://www.sauga.ee/Kehtiv-uldplaneering.365.0.html>

Uue hoone ehitamisel, olemasolevate hoonete laiendamisel ja abihoonete ehitamisel tuleb silmas pidada rajatava hoonemahu sobivust ümbritseva miljöoga. Hoone paigutamisel lähtuda ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist. Soovitav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu ja metsamaid ning liigirikaste biotoopidega alasid.

Üldised kasutamis- ja ehitustingimused väikeelamu maa-alal (p 3.4.4. Väikeelamu maa-ala (EV) lk 58):

- Ehitustegevus ja katastriüksuste jagamine toimub detailplaneeringu alusel.
- Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda suurema ala kohta ühise detailplaneeringu või hoonestuskava vmt ülevaatliku dokumendi koostamist ehitustegevuse ning katastriüksuse jagamise ja piiride muutmise alusena. Detailplaneeringu või hoonestuskava ala suurus ja optimaalne paigutus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, võttes arvesse elamuala krundistruktuuri, asustuse arengu ruumilist jätkuvust, vajalike infrastruktuuride olemasolu ning vajalike juurdepääsuteede rajamise või selleks reserveerimise võimalust jmt.
- Ehitamisel, katastriüksuste jagamisel ja piiride muutmisel tuleb silmas pidada kogu elamupiirkonda tervikuna – selle hoonestusloogikat, taristute kulgemist ja nende rajamise võimalusi jms.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede struktuuri.
- Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Ehitusõigusega elamumaa krundi minimaalne suurus on 1200 m².
- Tiheasustusaladel uute väikeelamumaade väljaarendamisel lähtuda väljaehitatud teede, taristu ja asustusstruktuuri olemasolust. Kompaktse asustusega ala saab laiendada vaid olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele.
- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävatele aladele elamute rajamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauuringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist.
- Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav näha ette planeeritavale alale sarnane ilme kogu ala ulatuses.
- Hoonete rajamisel, laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.
- Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb järgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).
- Juurdepääsude kavandamisel kaaluda olemasolevate teede ja ajalooliste teede koridoride ärakasutamise võimalusi ning eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevat teedevõrku ja/või ajaloolisi teekoridore.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Detailplaneeringutes näha ette võimalused taristute paigaldamiseks ja väikeelamualale vajalike teedevõrgu väljaarendamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.
- Täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustuslik säilitada kõrghaljastus kuni 2500 m² suurusel elamukrundil vähemalt 20% ja üle 2500 m² suurusel elamukrundil vähemalt 30% planeeritud krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsent kujuneb

täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Kehtiv Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) näeb alale ette väikeelamumaa (EV). Planeeritava alaga külgneb Tammiste elamupiirkond, mis on valdavas osas juba kasutusel ja funktsioneeriv.

Pärnu maakonnaplaneering annab üldisemad tingimused, kuid arvestades, et tegemist on Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga, on tegemist ka maakonnaplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

Koostatav detailplaneering näeb haljastuse osas ette järgmised olulisemad tingimused:

„Käesoleva detailplaneeringu põhimõtte haljastuse seisukohalt on tagada loodusliku metsaga elamupiirkond, kus hinnatakse ja hoitakse olemasolevat loodust. Hoonestusalad ja teed rajada tingimusel, et säilitatakse olemasolev maastikupilt. Puude mahavõtmine on lubatud hoonestuse alalt ja teemaalt raadamisplaani alusel.“

Tegemist on tingimusega, mis on rangem, kui kehtiv Sauga valla üldplaneering, mis tähendab, et maastikupildi säilimine on tagatud niipalju kui see on võimalik elamupiirkonna ehitamisel metsakeskkonda.

Hetkel on koostatavas detailplaneeringus kinnistud ca 1200 m² suurused, kuhu on lubatud kavandada maks 190 – 210 m² suurusega üksikelamud (koos kõrvalhoonetega), mis teeb kinnistute täisehituseks 15 %.

Selleks, et võimalikult hästi tagada metsase maastikupildi säilimine, on lisaks tingimustele seletuskirjas otstarbekas seada ja põhijoonisel selge ala, kus tuleb säilitada kõrghaljastus arvestades lisaks ka hoone paigutust, sissepääse ja hooviala.

Arvestades planeeritud kinnistute täisehitatust on otstarbekas määrata säilitatava kõrghaljastuse alaks ca 60 – 75%, mis on piisav, et säilitada metsase maastikupildi domineerimine.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Kinnistu asub lihkeohtlikest piirkondadest eemal, mistõttu lihkeohtu antud kohas ei ole.
Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad Soovikusalu kinnistul ühekordsed

	pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra	Planeeritava ala lähedusse ei jää märkimisväärsed müraallikaid, mistõttu ei ole antud kohas ohtu mürareostusele.
Vibratsioon	Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Samuti ei lähtu ülemäärast vibratsiooni ka arendustegevusest.
Välisõhu kvaliteet	Mõju puudub või ei ole oluline. Kavandatavate hoonete lisandumine ei mõjuta märkimisväärselt välisõhu kvaliteeti.
Jäätmed	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse ja transporditakse jäätmete kogumiskohta.
Kultuuripärand	Mõju puudub. Antud piirkonna lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte, maastikke vms.
Looduskaitse	Kinnistu asub looduskaitsealadest eemal ning seetõttu ei kaasne arendustegevusega ka olulist mõju looduskaitsealadele.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Kohaliku maastiku looduslikkus ja „metsasus“ väheneb. Kuna tegemist on juba elamupiirkonnaga, siis on üldiselt tegemist keskkonda sobiva ja varem planeeritud muutusega. Planeeringutingimustega täpsustatakse metsase maastikupildi säilitamise tingimused ning kõrghoonestuse osakaal.
Insolatsioon	Mõju puudub.
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.
Liiklus	Kuna tegemist on väikeelamupiirkonnaga (pereelamud), siis kavandatav funktsioon piirkonna liikluskoormust oluliselt ei mõjuta.
Teenused	Mõju puudub. Teenuseid juurde ei kavandata.
Üleujutusala	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
Sademevesi	Kavandatav arendustegevus mõjutab teataval määral sademevete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademevete kogumise ja juhtimise lahendus antakse detailplaneeringuga.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Arvestades seda, et tegemist on olemasoleva elamupiirkonna keskel asuva metsaalaga, siis on mõju suurus lokaalne ja hõlmatud valdavalt planeeritava alaga ehk metsaala muutub elamupiirkonna osaks. Kuna elamupiirkond arendatakse olemasolevale metsaalale, siis lokaalselt on tegemist suhteliselt suure muutusega, sest isegi maksimaalselt metsa säilitades nagu planeeringu eskiis ette näeb, tekib aja jooksul elanike poolt surve puude maha võtmiseks, et saada rohkem valgust ja kulutada vähem ressursse krundi hooldamisele.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Soovikusalu arendusest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju Soovikusalu kinnistul on lühiajaline. Mõju ulatus on lokaalselt suhteliselt suur, kuid kuna piirkond on hoonestatud üldiselt elamutega, siis laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobituva muutusega.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Käesoleva eelhindanguga mõju Natura 2000 võrgustiku alale ei käsitleta, sest Soovikusalu kinnistu ei ole puutumuses lähima Natura 2000 võrgustiku alaga.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

Kuna tegemist on olemasoleva metsaalaga, siis on detailplaneeringus otstarbekas tähistada konkreetne ala, kus on keelatud metsa maha võtmine ning seatud täpsemad tingimused metsase maastikupildi säilitamiseks (haljastuse minimaalne osakaal kinnistu pinnast ja vajadusel muud tingimused).

7. KOKKUVÕTE

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.**

Soovikusalu kinnistu detailplaneering on Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering.

Arvestades, et Tammiste küla on juba suhteliselt terviklik elamupiirkond, siis ei avalda Soovikusalu kinnistu elamualaks planeerimine alale olulist mõju. Kuna tegemist on tervikliku metsaalaga, siis on mõistlik seada detailplaneeringuga tingimused kõrghaljastuse säilimiseks, et anda alale oma iseloom ning tagada olemasoleva looduskoosluse säilimine elamute vahelisel alal. Arvestades, et planeering on koostamisel, siis on antud tingimused ka seatud.

Olulisim tingimus on, et hoonestusalad ja teed rajatakse tingimusel, et säilitatakse olemasolev maastikupilt ja et puude mahavõtmine on lubatud hoonestuse alalt ja teemaalt raadamisplaani alusel.

Samuti on otstarbekas tähistada detailplaneeringus konkreetne ala, kus on keelatud metsa maha võtmine ning seatud täpsemad tingimused metsase maastikupildi säilitamiseks.

Arvestades, et tegemist on metsaalale rajatava elamupiirkonnaga, siis on nimetatud tingimuste alusel tõenäoline, et maksimaalne hulk kõrghaljastust säilib.

Soovikusalu kinnistu kavandamine elamumaaks ei avalda piirkonnale olulist negatiivset mõju.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alгатada Tori vallas Tammiste külas Soovikusalu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

LISA 1 DETAILPLANEERINGU ESKIIS (PÕHIJONIS)

[illegible]

Sidelahendus joonisel
perspektiivne,
planeeringulahenduses side
lahendatud õhu kaudu.

