

## LÄHTESEISUKOHAD

Selja külas Põntsi kinnistu (80801:001:0440) detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on Põntsi kinnistule saeveski hoone, kuivati, vähemalt kahe PVC laohalli ja katlamaja rajamine. Lisaks on planeeritud saematerjali ladustamise alad ja lahendatakse krundisisene taristu. Olulist kemikaalikasutust ei ole kavandatava tegevusega ette näha. Kinnistule ligipääs toimub Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee kaudu ja Saetööstuse kinnistult.

Kavandatav saetööstuse hoone, katlamaja ja kuivati on kinnised hooned. Saagimisel tekkiv peen saepuru kogutakse aspiratsiooniga tsüklonisse. Suurem saepuru, koor jms kogutakse kolmest küljest klotsidega ääristatud boksidesse, mis on pealt lahtised.

## OLEMASOLEV OLUKORD

### ASUKOHT

Põntsi kinnistu pindala on 4,87 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistul on metsamaad 1,36 ha, peamiselt on tegemist loodusliku rohumaaga (3,21 ha). Ala läbivad kuivenduskraavid, maa-ala

ei kuulu maaparandussüsteemi. Kinnistu keskosas asub Selja kruusakarjääri mäeeraldis, mille pindala on 1,67 ha. Kaevandatavaks materjaliks on ehituskruus. Mäeeraldisele on 2017. aastal väljastatud kaevandamisluba nr L.MK/330061, loa omajaks on Tori Sawmill OÜ. Kaevandustegevusega ei ole alustatud ja käesoleval ajal kaevandustegevust kinnistul ei planeerita.

Kinnistu asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel ala. Idast piirneb planeeringuala kinnistuga, kus asub saetööstus, läänest Erikumetsa (suures osas metsamaa) ja Kõrgemäe (kinnistul asuvad eluhooned) kinnistutega. Teisel pool Tallinn-Lelle-Pärnu raudteed asuvad Põntsi kinnistu, mis on suures osas metsamaa ja Valtre kinnistu, kus asuvad metsamaast ümbritsetud eluhooned. Teisel pool maanteed asuvad eluhoonetega Puusti kinnistu, loodusliku rohumaa ja põllumaaga Päkapiku kinnistu ning eluhoonetega Puusti-Sepa kinnistu. Kavandatava tegevuse territooriumi piirile lähim eluhoone asub idasuunas Puusti-Sepa kinnistul, Põntsi kinnistu piirist ca 22 meetri kaugusel, Kõrgemäe kinnistul asuvad eluhooned 60 m kaugusel krundi piirist läänes.

Tori alevik asub planeeringualast ca 3 km kaugusel kagus ja Pärnu linn ca 20 km kaugusel edelas. Ligikaudu 12 km kaugusele planeeringualast edelasse jääb Sindi linn.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID**

Kehtivas Tori valla üldplaneeringus on planeeringuala määratud perspektiivseks mäetööstusmaaks ja piirneb tootmisaaga. Planeeringualale on väljastatud 28.11.2017 kaevandamisluba nr L.MK/330061, loa omajaks on Tori Sawmill OÜ. Kaevandustegevusega ei ole alustatud ja käesoleval ajal kaevandustegevust kinnistul ei planeerita. Maapõueseaduse §14 lg 1 p 1 ja 2 kohaselt tuleb tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavarale. Palgiladustamisplats on planeeritud kinnistu osasse, mis on ette nähtud kaevandusalaks. Saematerjali ladustamisega ei kaasne püsivate ehitiste rajamist, seetõttu ei piira see kaevandusala kasutuselevõttu tulevikus.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut ning ala määratakse tootmise maaalaks.

Kehtiva üldplaneeringuga on määratud tootmisaladele järgmised kasutus- ja ehitustingimused:

- Uute alade kasutuselevõtmine toimub detailplaneeringute alusel.
- Kohaliku omavalitsuse nõudmise korral tuleb läbi viia keskkonnamõju (strateegiline) hindamine.
- Sõltuvalt ettevõtte iseloomust (nt ettevõtted, mis suurendavad piirkonna mürataset ja õhusaastet), tuleb vajadusel suurendada roheliste kõrghaljastusega puhveralade ulatust elamute ja ettevõtete vahel. Täpne ulatus ja vajadus määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, seejuures on minimaalseks puhverala laiuseks 25 m. Vajadusel viiakse läbi keskkonnamõju hindamine.
- Tootmisaade arendamisel tuleb jälgida, et hoonete ja puhkerajatiste rajamisel säiliks rohevõrgustiku toimimine. Seejuures tuleb vältida rohevõrgustiku aladel kruntide tarastamist.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.

- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Tulenevalt tootmise iseloomust, on vajadusel vajalik sademevee kogumine tootmisterritooriumil ning selle nõuetekohane käitlemine.
- Vältimaks kohaliku reoveepuhasti ülekoormust, on suure reostuskoormusega ettevõtete puhul vajalik rakendada lokaalseid reoveepuhastuslahendeid või reovee eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.
- Tagada tuleb maaparandussüsteemide säilimine ja korrashoid või ümberehitamine.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Pärnu maakonna planeeringus käsitletud olulisemad teemad on asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus ja tootmine; looduskeskkonna väärtused, sh väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik; tehniline taristu, kus suur tähtsus on nii rahvusvahelistel kui ka riigi- ja maakonnasisestel ühendusteedel, sadamatel ning turismiettevõtlust toetaval lennuväljal.

Ettevõtluse areng on maakonnas oluline osa kohalike elanike elukvaliteedi tõstmisel läbi töökohtade loomise. Tööstusettevõtted on Pärnu maakonnas peamised tööandjad.

Üldised soovitused ettevõtluse arendamiseks:

- soodustada mitmekülgset väikeettevõtlust kogu maakonnas;
- toetada ettevõtlus- ja tootmisalade kavandamist maakondlikku, piirkondlikesse ja kohalikesse keskustesse;
- ettevõtlus- ja tootmisalad kavandada üldplaneeringuga piirkondadesse, kus on olemas vastav tehniline taristu. Võimalusel laiendada või tihendada olemasolevaid tootmisalasid;
- uute ettevõtlusalade asukohtade kavandamisel eelistada logistiliste sõlmede, võimalusel ka raudtee lähedust;
- soodustada kasutusest välja jäänud hoonete kasutuselevõttu ettevõtete rajamiseks; arvestada keskkonnanõuetega tingimustega;
- olemasolevate ettevõtlus- ja tootmisalade laiendamisel ning uute kavandamisel hinnata tegevusega eeldatavalt kaasnevaid keskkonnamõjusid (müra, välisõhusaaste, lõhn, valgus- ja veereostus, jäätmete, liikluskoormus jne). Vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid, et ülemäärased keskkonnanõueted ei ulatuks tootmisaladest väljapoole;
- toetada riiklikult hajaasustuses paiknevate väikeettevõtete ja tootmisalade tehnilise taristu (juurdepääsute, veevarustus, kiire internet jms) väljaehitamist

Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega – planeeringuala piirneb olemasoleva tootmisalaga ning lähikonnas on olemas vastav tehniline taristu.

## ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500

### KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

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: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ).

### EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal pole alust arvata, et kavandataval tegevusel oleks piirkonnale olulist negatiivset mõju.

Kavandatava tegevuse peamisteks negatiivseteks mõjudeks on ehitus- ning kasutusaegne müra ja heide välisõhku.

Puudub vajadus antud detailplaneeringu kehtestamise kavatsuse puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on lokaalse iseloomuga ning nende ennetamiseks ja vältimiseks on olemas hõlpsalt rakendatavad meetmed.

Kavandatava tegevuse alal on osaliselt looduslik rohumaa, osaliselt kaetud puittaimestikuga. Ala ei ole rohevõrgustiku osa.

Planeeringuala on üldplaneeringu kohaselt mäetööstusmaa, ala muutmine tootmiskaas eeldab üldplaneeringu muudatust. Planeeringualal asub Selja kruusakarjääri mäeeraldis, millele on väljastatud kaevandamisluba. Kaevandustegevust olemasolevas olukorras ei toimu. Kaevandusalale ei ole planeeritud ehitisi, ala kasutatakse saematerjali ladustamiskohana. Kuna kaevandusalale ei rajata püsivaid hooneid, tagatakse võimalus tulevikus maavara vajadusel kasutusele võtta.

### SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Põntsi kinnistule ehitusõigus saeveski hoone, kuivati, vähemalt kahe PVC laohalli ja katlamaja ehitamiseks. **Kavandatav tegevus ei tohi olla kõrval asuvate elamualade suhtes häiriva mõjuga (müra, tolm, valgusreostus, lõhn, suits jms.)**
- Veevarustus lahendada Saetööstuse kinnistul (80901:001:0320) oleva puurkaevu baasil.
- Planeeringu koostamisel tuleb arvestada puurkaevu sanitaarkaitseala või hooldusalaga seotud piirangutega (veeseadus (VeeS) § 149, 151, 154).
- Reoveed puhastatakse lokaalselt.

- Planeeringus tuleb käsitleda reovee puhastamise ja heitvee suublasse juhtimise lahendust ning näidata joonistel reoveepuhasti, kanalisatsioonitorustiku ja heitvee väljalaskme planeeritav asukoht. Reoveepuhasti asukoha valikul tuleb järgida keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 315 toodud nõudeid ning kuja suurust. Juhime tähelepanu, et VeeS § 127 lg 1 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.
- Vee erikasutuse keskkonnaluba (edaspidi veeluba) on vajalik, kui:
  - võetakse põhjavett rohkem kui 150 m<sup>3</sup> kuus või rohkem kui 10 m<sup>3</sup> ööpäevas (VeeS § 187 p 2);
  - juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett (VeeS § 187 p 4);
  - juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (VeeS § 187 p 6).
 Veeluba ei ole vajalik kuni ühe m<sup>3</sup> heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni viie m<sup>3</sup> heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab VeeS §128 lg7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Veeluba saab taotleda läbi keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS, aadressil <https://kotkas.envir.ee/>
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Juurdepääs kavandada riigitee km 21,52 (Saetööstuse kinnistu) ristumiskoha kaudu. Saetööstuse kinnistul asuva ristumiskoha (km 21,48) võib nihutada Põntsi kinnistule (riigiteele lubatud vaid väljasõit).
- Põntsi kinnistul asuv ristumiskoht km 21,21 likvideerida.
- Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume detailplaneeringu asendiskeemiga (lisatud), mille järgi kavandatakse hoonestus väljapoole riigitee kaitsevööndit.
- Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
- Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurki (7x230 m) vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ ja külgnähtavust (20 m) vastavalt normide tabelile 2.14. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.
- Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademeeve ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide

läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

- Pinnavee äravoolu lahendamisel tuleb arvestada naaberkinnistute eesvooludega.
- Planeeringu elluviimise kavast määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
- Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
- Kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (vibratsioon, õhusaaste). Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Vastavalt EhS § 73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA). Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile [info@ttja.ee](mailto:info@ttja.ee) raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.
- Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabriidi nõudeid. Ehitusgabriit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga.
- Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.
- Planeerida eluhoonete poolsele alale kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina müra põhjustatud häiringut vähendab, seejuures on minimaalseks puhverala laiuseks 25 m.
- Kui planeeritavate tegevuste tulemusena osutub õhusaasteluba vajalikuks, peab paikse heiteallika käitaja atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 kohaselt enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba (keskkonnakaitseluba). Keskkonnaamet juhhib arendaja tähelepanu keskkonnaministri 05.11.2017 määrusele nr 44 „Väljaspool tööstusheite seaduse reguleerimisala olevatest põletusseadmetest väljutatavate saasteainete heite piirväärtused, saasteainete heite seireõuded ja heite piirväärtuste järgimise kriteeriumid“. Kui soetatava(te) põletusseadme(te) soojussisendile vastav võimsus ületab 1 MW, rakendub keskkonnaministri määrus nr 44, mille kohaselt peavad põletusseadme

õhuheitmed vastama heite piirväärtustele. Põletusseadmete valikul oleks mõistlik määruse nr 44 nõuetega arvestada.

- Näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks, nagu suunatud valgustuse kasutamine.
- Detailplaneeringuga seonduv tuleohutus lahendada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

## **KOOSTAMISE PROTSESS**

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar CD-l.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

## **KOOSTÖÖ**

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Maa-amet
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti

## **KAASAMINE**

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Rahandusministeerium
- AS Eesti Raudtee

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.



## AJAKAVA

- KSH eelhinnangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:  
Piret Kallas  
planeerimisspetsialist