

Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5
ja 7 kinnistute 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

August 2019

SISUKORD

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

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

Käesoleva keskkonnamõju eelhindamise vajadus tuleneb Sauga valla üldplaneeringu nõuetest.

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega (Sauga valla üp seletuskiri lk 60).

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

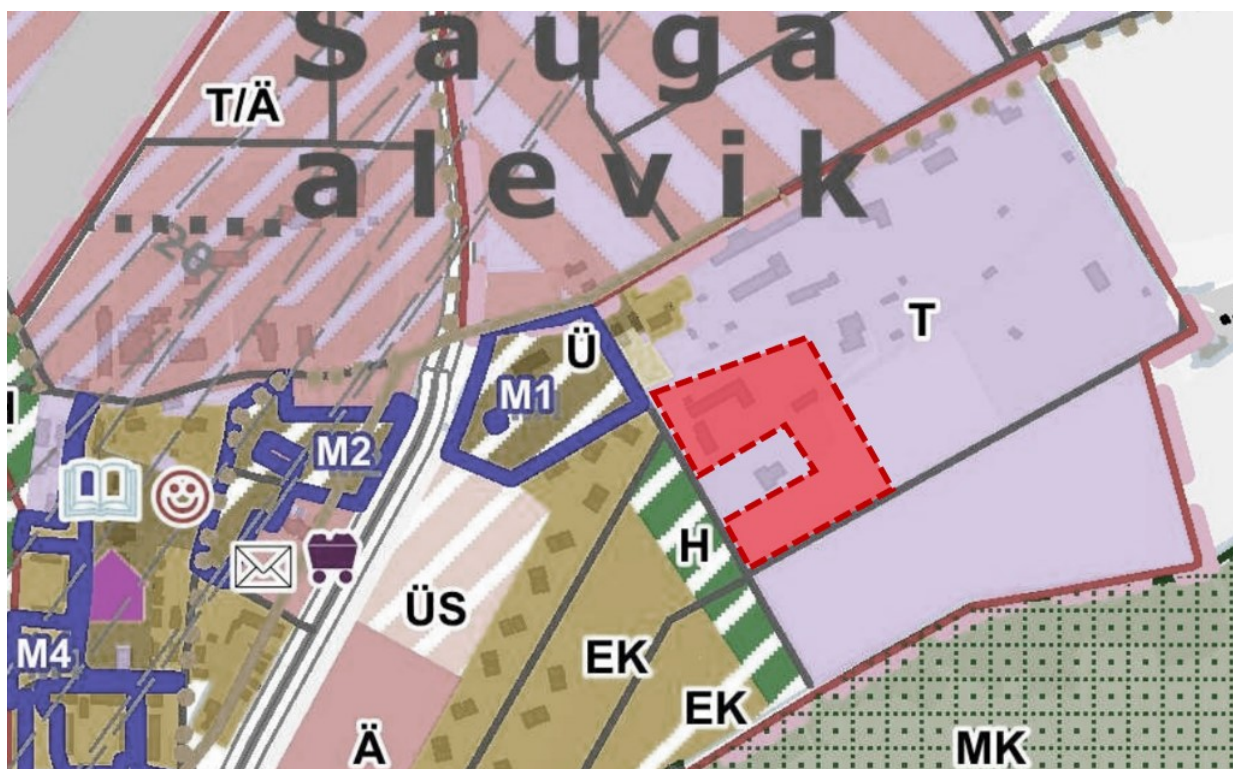
Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Lauka tee 4 (21 295 m², 73001:001:0504), Tehnika tn 5 (8324 m², 73001:001:0506) ja Tehnika tn 7 (9644 m², 73001:001:0507) kinnistuid, mis asuvad Tori vallas Sauga alevikus Lauka tee ja Tehnika tänava ääres. Planeeritavate kinnistute kogusuurus on 39 263 m².

Juurdepääs kinnistutele on võimalik Lauka teelt ja Tehnika tänavalt.



Joonis 1 Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute asukoht Lauka tee ja Tehnika tänava ääres

Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang



Joonis 2 Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute asukoht kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kaardil

Maa- ja veekasutus. Lauka tee 4 kinnistu on hoonestatud. Lähipiirkond on valdavalt olemasolev osaliselt hoonestatud ja arendatav tootmismaa.



Joonis 3 Vaade Lauka tee 4, kinnistule Lauka tee poolt



Joonis 4 Vaade Tehnika tn 7 kinnistule Lauka tee ja Tehnika tänava nurgalt

Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Piirkonna vahetusse lähedusse jääb Hirvela elamupiirkond ja Tori Vallavalitsuse hoone. Tootmisalast 200 – 300 m kaugusele jääb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee (riigimaantee nr 4).

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) on ala juhtfunktsiooniks määratud **tootmise maa-ala (T)**.

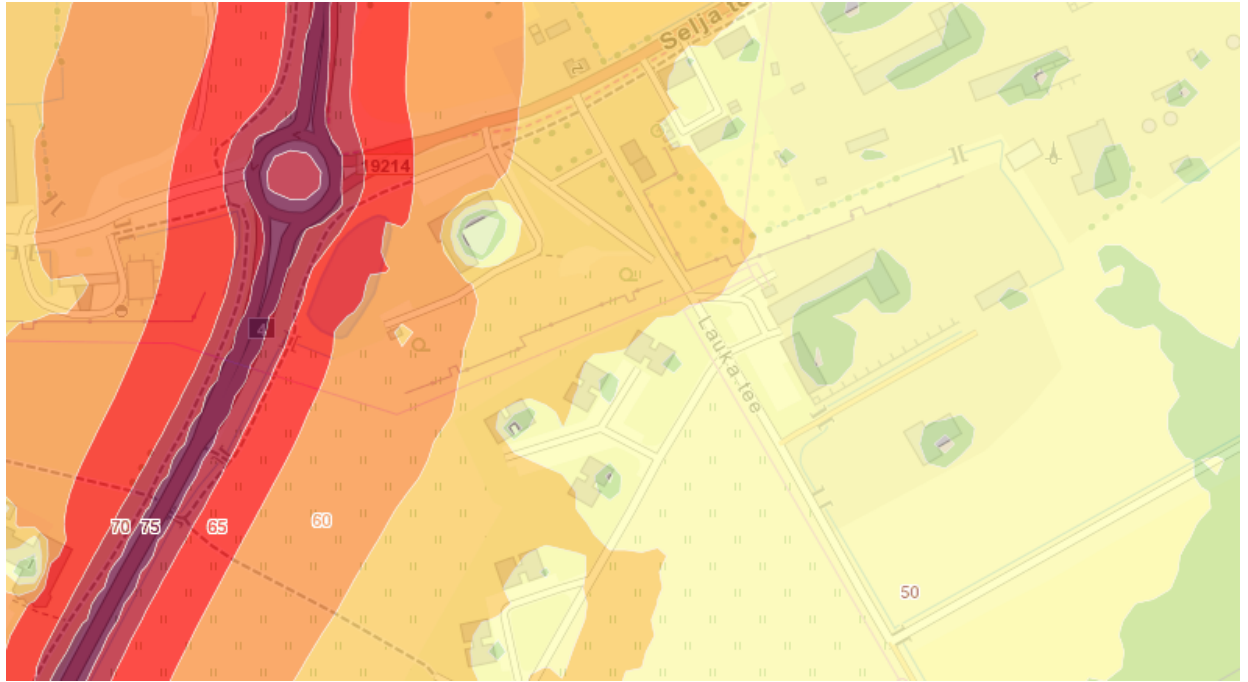
Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 katastriüksuste sihtotstarve on **tootmismaa 100%**.

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel paiknevad hooned vaid Lauka tee 4 kinnistul. Tehnika tn 5 ja 7 kinnistud on hoonestamata.

Nr.	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
1	103020551	Hoone	Insenerikorpus	Tori vald, Sauga alevik, Lauka tee 4	1991	2	450
2	103020553	Hoone	Elektrimootorite ladu	Tori vald, Sauga alevik, Lauka tee 4	1984	1	303
3	103020552	Hoone	Elektrimootorite remonditsehh	Tori vald, Sauga alevik, Lauka tee 4	1984	1	641
4	103032580	Hoone	Ladu	Tori vald, Sauga alevik, Lauka tee 4		1	284
5	103020554	Hoone	Olmehoone	Tori vald, Sauga alevik, Lauka tee 4	1984	1	236
Kokku							1914

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

Lähipiirkonna tootmisalal ei paikne ettevõtteid, mis tekitavad märkimisväärsed kahjulikke mõjutusi. Piirkonna peamiseks müra- ja saasteallikaks on liiklus, millest suure osa moodustab raskeveokite liiklus.



Joonis 5 Piirkonna mürakaart

Looduskaitse ja –keskkond

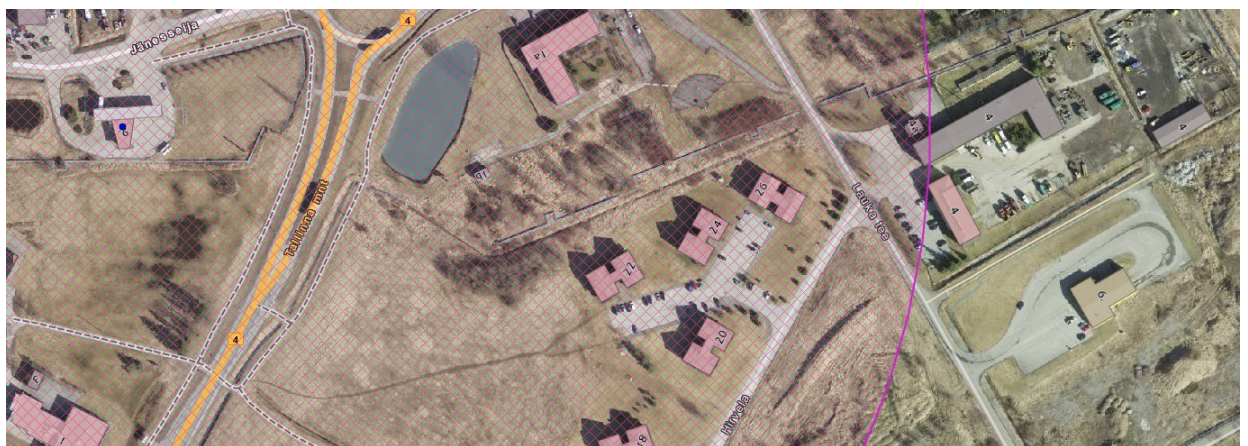
Lähipiirkonnas ei asu ühtegi looduskaitseala.

Lähiala looduskeskkonna moodustavad tootmisala ja Hirvela hoonestamata elamukruntidele jääv võsastunud niiduala. Suurema loodusala moodustab kaugemal paiknev Rääma raba.

Väärtused ja piirangud

- Piirkonnas ei ole olulisi piiranguid.

Teisel pool Via Balticat Jännesselja tee ääres asub Olerexi AS Sauga tankla. Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadius on 438 m (hoiustatakse propaan-butaani; bensiini; diislit. Ohuala ulatub ka Lauka tee 4 kinnistule.



Joonis 6 Lähedal paikneva ohtliku ettevõtte ohuala raadius

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistutele tootmis- ja ärihoonete kavandamine.

Lauka tee 4 kinnistul asub Ekto Pärnu. Eeldatavalt ettevõtte tegevusala ei muutu (veokite ja rasketehnika rent). Tänavaaärsesse hoonesse tuleb ärifunktsioon, kus on ka praegu büroopinnad. Tehnika 5 ja 7 kruntide täpne funktsioon ei ole veel teada.

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering¹ näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

Uusi ettevõtlus- ja tootmisalasid kavandatakse Pärnu linna põhjapiirile (Loode-Pärnu tööstusala) ja Sauga alevikku (Sauga tööstusala), samuti Paikuse alevisse (Rukkilille tööstusala) (2.3. Ettevõtlus ja töökohad lk 30).

- toetada ettevõtlus- ja tootmisalade kavandamist maakondlikku, piirkondlikesse ja kohalikesse keskustesse (lk 32);
- ettevõtlus- ja tootmisalad kavandada üldplaneeringuga piirkondadesse, kus on olemas vastav tehniline taristu. Võimalusel laiendada või tihendada olemasolevaid tootmisalasid (lk 32);
- 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 keskkonnahäiringud ei ulatuks tootmisaladest väljapoole (lk 32);
- Toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust. Arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel (2.5. Asustuse suunamise üldpõhimõtted lk 36).

Sauga valla üldplaneering²

Üldplaneeringus on antud rida tingimusi, mida tuleb arvestada tootmise maa-ala planeerimisel.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal (lk 60):

Maa-ala juhtotstarve on tootmismaa.

- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel (detailplaneeringute koostamise vajadus (vt täpsemalt ptk 3.1.1)). Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust.

¹ <https://www.maavalitsus.ee/142>

² <https://www.torivald.ee/uldplaneering>

- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Ohtlikke ettevõtteid ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemale kui 300 meetrit.
- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade arendamisel tuleb projekteerimise käigus prognoosida mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida hoone(te)le nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid. Kõikide mõjupiirkonda jäävate äri- ja avalikku funktsiooni kandvate hoonete projektid tuleb kooskõlastada Terviseametiga.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.
- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.
- Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanaliseerimise juhtimist.

4.1. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Maakonnaplaneeringuga ei ole antud piirkonda seatud olulisi piiranguid. Maakonnaplaneering soodustab igati tootmisalade arendamist, kuna tegemist on olulise töökohti ja arenguvõimalusi loova valdkonnaga.

Kehtiv Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) näeb alale ette tootmismaa ning ka täpsemad tingimused tootmismaa arendamiseks (vt p 4).

Olemasolev tootmismaa on suhteliselt kompaktne ning paikneb vahetult elamualade läheduses. Ka Selja ja Lauka tee nurgas tootmisalaga seotud piirkonnas paikneb väike elamuala, mistõttu tähendab see automaatselt piiranguid tootmisala arendamiseks. Lubatud ei ole arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust. Samuti ei ole võimalik olulist mõju omavaid ja ohtlikke ettevõtteid.

Hirvela elamupiirkond on suures osas veel välja arendamata, mistõttu on tõenäoline, et tulevikus hakkavad elamud paiknema tootmisalale lähemal kui praegu. Samuti on ka teatav vastuolu üldplaneeringu ja kinnistusraamatu maakasutuse vahel, sest üldplaneeringuga on kavandatud puhverala Lauka teest elamute poole, kuid vahetult Lauka tee ääres paiknevad elamumaa kinnistud.

Seoses sellega, et Hirvela elamud on avatud Via Baltica mürale jääks tootmisala mürafooni tõusmisel elamupiirkond kahe müraallika vahele, mis halvendaks märkimisväärselt terve elamuala elukvaliteeti.

Lähtuvalt sellest on tootmisalale vahetult Lauka tee ääres otstarbekas planeerida pigem ärifunktsiooni või siis sellist (väike-)tootmist, mille mõju keskkonnale on ärifunktsiooniga sarnane. Tootmisala arenedes suureneb ka kindlasti raskeveokite hulk. Perspektiivis on üks võimalik lahendus sulgeda Lauka tee (osaliselt) raskeveokitele ning kavandada raskeveokite liiklus Tehnika ja Allikivi tee kaudu.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Kinnistu ei asu lihkeohtlikus piirkonnas.
Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistutel ühekordsed pinnasetööd.
Müra	Piirkonna peamiseks müraallikaks on Via Baltica liiklus. Eeldades, et kavandatakse üldplaneeringu kohast tootmist (ei halvenda elukeskkonda), siis võib seoses arendustegevusega kasvada teataval määral transpordiga seotud müra. Müra mõju vähendamiseks elamupiirkonnale on võimalik raskeveokite liikluse juhtimine teistele tänavatele, mis ei külgne elamualaga.
Vibratsioon	Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Teadaoleva info kohaselt ei lähtu ülemäärast vibratsiooni ka arendustegevusest.
Välisõhu kvaliteet	Arvestades, et lubatud on vaid elukeskkonda mittehalvendav tootmine, siis tootmistegevus otseselt välisõhu kvaliteeti ei halvenda. Välisõhu kvaliteedi langust võib põhjustada peenosakeste hulga suurenemine õhus seoses tootmisala kui terviku arenguga.
Jäätmed	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmed kogutakse ja transporditakse jäätmete kogumiskohta.
Kultuuripärand	Mõju puudub. Planeeritava ala lähedusse ei jää kultuuriväärtuslikke objekte.
Looduskaitse	Piirkonnas ei ole looduskaitsealuseid objekte ja piirkondi.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Arvestades, et tootmisparki üldine ilme on välja kujunemas, siis saab alast tootmisparki orgaaniline osa.
Insolatsioon	Mõju puudub.
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju või tootmistegevusega seotud õnnetus. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamise teel.
Liiklus	Kavandatud funktsioon piirkonna liikluskorraldust oluliselt ei mõjuta, kuid mõju võib olla kumulatiivne seoses tootmisparki edasise arenguga.
Teenused	Teenuste hulk võib suureneda.
Üleujutusala	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.

Sademevesi	Seoses lisanduva katuse- ja parklapinnaga suureneb ka ärajuhitava sademevee hulk. Sademevee lahendus anda detailplaneeringuga.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Mõju suurus piirdub peamiselt Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute ja külgneva elamupiirkonnaga. Ruumiline ulatus ja mõju elamualale sõltub peamiselt tootmispiirkonna edasisest arengust – millised ettevõtted seal tegutsema hakkavad ning milline on nende mõju.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Kuna tegemist saab olema tootmispiirkonna osaga, siis on see mõju üldplaneeringu kohane ja eeldatav. Ehitustegevusega seotud mõju Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistutel on lühiajaline. Kui alale kavandata tootmis- ja äritegevus on üldplaneeringutingimuste kohane (ei halvenda elamistingimusi), siis saab piiriüleseks mõjuks olema transpordiga seotud mõju.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei puutu Natura 2000 võrgustiku alasse.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- Otstarbekas on hoonestusalad kavandada nõnda, et hoonestusaladest elamualade poole on võimalik paigutada kõrghaljastust.
- Samuti on vajalik vaadata planeeringu raames raskeveokite liikumist ja selle potentsiaalset mõju elamupiirkonnale. Vajadusel koostöös omavalitsusega seada tingimused raskeveokite liikumisele.
- Üldplaneeringust tulenevad tingimused kirjutada detailplaneeringusse.

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.**

Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu näol on tegemist Suga valla üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringuga. Sauga valla üldplaneeringus on küllaltki konkreetsed tingimused tootmisaladele, mis asuvad elamualade lähedal. Ei ole lubatud kavandada ohtlikke ettevõtteid. Samuti ei ole lubatud elamistingimuste halvendamine.

Tootmisala suhestub kõige enam vahetult selle juures paikneva Hirvela elamupiirkonnaga, kus on veel märkimisväärset arendatavat ala. Kuna Lauka tee ääres paiknev tootmisala on veel arengujärgus, siis võib sellest tulenev kumulatiivne mõju aja jooksul kasvada. Kuna tootmist on võimalik kavandada suhteliselt vähe müra tekitavaks, siis on eeldatav mõju seotud eelkõige transpordi ja peenosakeste levikuga. Samuti on

märkimisväärne mõju ka Via Baltical nii müra kui ka peenosakeste leviku osas. Lähtuvalt sellest on otstarbekas detailplaneeringu koostamisel ja piirkonna üldisemal arendamisel (Via Baltica ja elamuala vaheline ala) kavandada võimalikult palju kõrghaljastust, mis vähendab ala lagedust ning takistab ka müra ja peenosakeste levikut.

Kuna tegevus on Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas ning üldplaneeringuga on seatud asjakohased tingimused tootmisalade arendamiseks, mida on võimalik arvestada, siis **lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alataida Tori vallas, Sauga alevikus, Lauka tee 4, Tehnika tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**