

Tori vallas, Pulli külas, Aluste kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Tori Vallavalitsus**

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

Jaanuar 2019

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	6
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	6
4.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.....	9
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	9
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	9
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	11
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS.....	12
7.	KOKKUVÕTE	12



Joonis 2 Aluste kinnistu asukoht kehtiva Sauga valla üldplaneeringu maakasutuse kaardil (ala tähistatud punktiirkontuuriga)

Maa- ja veekasutus. Aluste kinnistu on hoonestamata. Lähipiirkond on osaliselt hoonestatud pereelamutega.



Joonis 3 Vaade Aluste kinnistu juurdepääsule Tori-Rütavere teelt

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) ei ole alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud põllumaana.

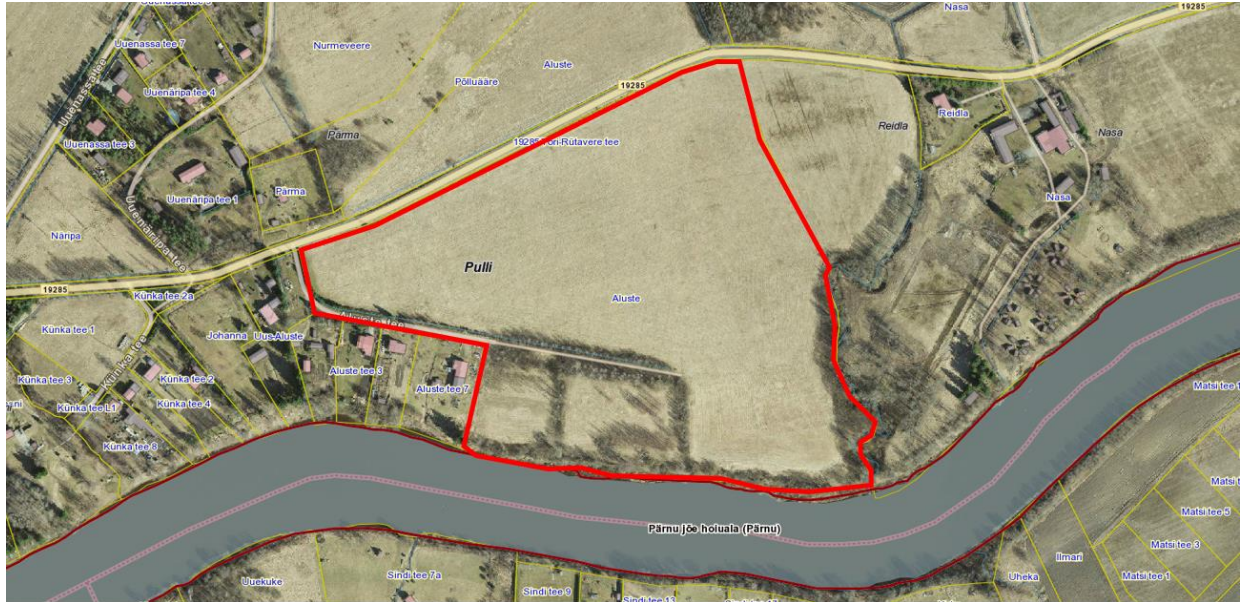
Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on **maatulusmaa 100%**.

Hoonestus. Ehisregistri (www.ehr.ee) andmetel ei ole Aluste kinnistul olemasolevaid hooned.

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)
Piirkonnas ei ole olulisi heitmetekitajaid.

Looduskaitse ja –keskkond

Aluste kinnistu paikneb vahetult Pärnu jõe ääres, mis kuulub Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala¹ koosseisu.



Joonis 4 Väljavõtte Maa-ameti looduskaitsealade kaardist

Olulisemad piirangud

Planeeritav ala jääb Pärnu jõe äärde. Pärnu jõel on ehituskeeluvöönd, mille laius on 50 meetrit.

Planeeritav ala külgneb Kuni 10 km² valgalaga Pulli maaparandussüsteemi eesvooluga, millel on ehituskeeluvöönd 25 meetrit.

Planeeritavale alale jääb Tori-Rütavere tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritavale alale jääb PULLI maaparandussüsteem (6112350010090)

¹ Keskkonnaregistri registrikood KLO2000293.

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;
- üleujutusalaadele (meri ja jõed) asustuse kavandamisel teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude ennetamiseks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks (lk 44):

maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;

- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;

Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku planeerimisega on loodud looduslikus seisundis aladest toimiv süsteem, et seeläbi tagada koosluste ja liikide säilimine ning pehmedada ja korvata inimtekkelisi mõjusid.

Üldised tingimused maakonna taseme rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks (lk 63 - 64):

- säilitada rohelise võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalaade killustamist;
- tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust;
- kohalikul omavalitsusel on põhjendatud juhtudel võimalik muuta maa senist sihtotstarvet (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) üldplaneeringuga;
- rohelise võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine;
- vältida elamualade rajamist rohelise võrgustiku aladele;
- asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;

- uute arenduste kavandamisel arvestada roheline võrgustiku konfliktikohtadega ja kavandada asjakohaseid abinõusid (loomade tunnelid, suunamine ületuskohta, kiirusepiirang, piisav nähtavus teekaitsevööndis jne);
- uute tehniliste rajatiste kavandamisel käsitleda konfliktikohti igal konkreetsel juhul eraldi. Seejuures analüüsida konflikti võimaliku mõju ulatust. Rohelise võrgustiku säilimiseks tuleb kavandada ja realiseerida vajalikud abinõud. Kui konflikti ärahoidmine osutub võimatuks ja seetõttu võib kannatada oluliselt loodus, siis kavandatavat tegevust ei ole võimalik realiseerida;
- säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Hoida maastikulist mitmekesisust suurendavad põlluservad, kraavid, tee- ja metsaservad ning väikesepinnalised biotoobid (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel);
- roheline võrgustiku piirid ja kasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga.

Kehtiv Sauga valla üldplaneering³

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

Üldplaneeringu põhijoonisel on antud piirkond tähistatud põllumaana (vt joonis 2). Kavandatavat juhtfunktsiooni ei ole alale näidatud.

Tori-Rütavere tee äärde on üldplaneeringuga planeeritud kergliiklustee.

Üldplaneeringu põhijoonisel on antud piirkond tähistatud osana väärtuslikust maastikust. Lisaks on jõekallas koos jõega osa roheline võrgustiku koridorist.

Lisaks on siinkohal välja toodud mõned olulisemad üldplaneeringu tingimused:

- Ehitamisel, katastriüksuste jagamisel ja piiride muutmisel tuleb silmas pidada kogu elamupiirkonda tervikuna – selle hoonestusloogikat, taristute kulgemist ja nende rajamise võimalusi jms.
- 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.
- Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav näha ette planeeritavale alale sarnane ilme kogu ala ulatuses.
- Parkimine lahendada oma kinnistul

Lisaks on seatud ka tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja hooldamiseks

- Uute hoonete ehitamisel Pärnu jõe kaldale on soovitatav detailplaneeringute koostamine;
- Pärnu jõe kaldal on maalihke oht, mistõttu 50 meetri laiusesse ehituskeeluvööndisse uusi hooned mitte ehitada;
- Maastiku korrastamiseks koostada hooldussoovitused. Ala on sobiv looduspuhkuseks, arendada matkaradu ja jalgrattateid.

³ <https://www.torivald.ee/uldplaneering>

Väärtuslike maastike säilimise tagab ainult planeeritud sihipärane hooldamine, milleks koostada väärtuslike maastike maastikuhoolduskavad, kus täpsustada maastikualade piirid ja anda konkreetsed juhised/nõuded maastike säilimiseks.

Ehitamine maalihkeotlikule alale (p 3.3 lk 54)

Tori vallas looklevad Pärnu ja Sauga jõed osaliselt maalihke ohuga viirsavi piirkondades. Maalihkeid esineb nõlvadel ja eelkõige toimuvad need liikumised seetõttu, et pinnase tugevus jääb alla gravitatsioonijõule. Mingist nõlvakaldest või kõrgusest suuremate väärtuste puhul pinnase enda tugevusest nõlva ülalhooldmiseks enam ei piisa ja nii kallas alla varisebki.

- Ehituskeeluvöönd lihkeotlikel jõelõikudel 80 m, metsamaal 100 m.

Detailplaneeringuid ei algatata ja ehituslubasid ei väljastata enne maalihkeotlikkuse uuringu koostamist. Ehituskeeluvööndit on lubatud detailplaneeringu koostamisel vähendada ainult juhul, kui alale koostatud maalihkeohu uuringu tulemused on lihkeohu välistanud. Kui uuringut ei ole teostatud, tuleb lähtuda ehitamisel maalihkeohuga aladele kehtestatud tingimustest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik Keskkonnaameti nõusolekul või detailplaneeringu alusel.

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 põllumajandusmaa.

Planeeritavast alast läände jääv jõe äär on juba hoonestatud. Samuti paiknevad elamud (talud) hajusalt ka ida suunas.


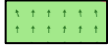
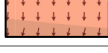
Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu eesmärgiks olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Maakonnaplaneering näeb ette, et eelkõige tuleks tihendada linnalisi asulaid.

Jõe kallas on siiski juba hoonestatud ning alale on ehitatud ka uushoonestust. Kuna tegemist on väärtusliku maastikuga, siis saab selle väärtust hoida ka hoonestatuna. Lähtuvalt sellest ei saa välistada ka uute hoonete ehitamist, kuid kujunev maastik tuleb hoolikalt välja kujundada. Samuti tuleb tagada juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallas) säilitades piirkonna looduslikku ilmet, looduskoosluste sidusust ja kallaste looduslikku olekut.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Lihkeotlikkus ja	Kinnistu asub Pärnu jõe ääres. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne.

<p>geoloogia</p>	<p>Lähtuvalt sellest tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas ning vajadusel teha geoloogilised uuringud ning seetõttu näha ette meetmed kalda püsivuse tagamiseks. Antud asukohas on ehituskeeluvöönd 50 m Pärnu jõe kaldast ning olemasoleva info alusel jääb valdav osa nõlvakalletega alast (vt allolev joonis ja joonis 5) ehituskeeluvööndisse.</p>  <p>  - nõlvakalded 5-10%  - nõlvakalded üle 10% </p>
<p>Pinnas</p>	<p>Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad Aluste kinnistul ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.</p>
<p>Müra</p>	<p>Tori-Rütavere tee on suhteliselt väikese liikluskoormusega tee. Detailplaneeringuga on võimalik paigutada hoonestus nõnda, et tee mõju elukeskkonnale on võimalikult väike. Seetõttu ei ole vajalik rakendada meetmeid müra leviku takistamiseks.</p>
<p>Vibratsioon</p>	<p>Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Samuti ei lähtu vibratsiooni ka arendustegevusest.</p>
<p>Välisõhu kvaliteet</p>	<p>Mõju puudub või ei ole oluline. Tegemist on hajusalt asustatud piirkonnaga. Eeldatavalt saab planeeritav hoonestustihedus olema sarnane piirkonnas olevaga, mistõttu ei halvene piirkonna õhukvaliteet märkimisväärse tasemeni.</p>
<p>Jäätmed</p>	<p>Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse ja transportitakse jäätmete kogumiskohta.</p>
<p>Kultuuripärand</p>	<p>Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et tegemist on väärtusliku maastikuga.</p>
<p>Looduskaitse</p>	<p>Kinnistu asub Pärnu jõe ääres. Pärnu jõgi on ka Natura 2000 hoiuala. Kinnistule elamute kavandamine ei mõjuta üksiktegevusena märkimisväärselt Natura 2000 olukorda.</p> <p>Muuhulgas on oluline algatatavas detailplaneeringus käsitleda ja näidata juurdepääsu kallasrajale.</p>
<p>Maastikuilme</p>	<p>Maastikuilme muutub. Kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Kuna Pärnu jõe äärne on hoonestatud ka mujal elamutega, siis laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega.</p>
<p>Insolatsioon</p>	<p>Mõju puudub (täpsustub planeeringuga).</p>
<p>Õnnetuste esinemine</p>	<p>Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub</p>

	peamiselt hoonete projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.
Liiklus	Planeeritav hoonestuse maht oluliselt piirkonna liikluskoormust ei mõjuta.
Teenused	Mõju puudub.
Üleujutusala	Mõju puudub. Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga piirkonda.
Sademevesi	Kavandata arendustegevus ei mõjuta märkimisväärselt sademete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Soovitatav on kasutada lahendusi, mis ei näe ette sademete kiiret juhtimist kraavi (nt immutamine pinnasesse, kogumistiigid vms).
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Arvestades seda, et Pärnu jõe kallastel on ka varasemalt hoonestatud, siis on mõju suurus pigem tagasihoidlik, kuid lokaalselt on muutus oluline, kuna varasem looduslik kaldaala saab mõjutatud inimtegevuse poolt.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Aluste hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju Aluste kinnistul on lühiajalised. Mõju ulatus on lokaalselt suhteliselt suur, kuid kuna Pärnu jõe äärne on hoonestatud ka mujal elamutega, siis laiemas plaanis on tegemist üldiselt keskkonda sobiva muutusega.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala jääb vahetult Pärnu jõe kalda äärde, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku (Pärnu jõe hoiuala).

Vastavalt Pärnu jõe loodusala kaitsekorralduskavale 2015-2024⁴ on Pärnu jõe Natura 2000 loodusala kaitse eesmärgiks elupaigatüübi looduskaitseline seisund Pärnu jõe looduslalal 129,6 km kogupikkusega jõelõikude ulatuses vähemalt hea (B).

Jõe kallaste kasutus. Aluste kinnistu planeeringuga ei ole kavas jõe kalda ala märkimisväärselt mõjutada. Kalda alal olev astang säilitatakse. Inimtegevuse intensiivsus on seotud jõe kaldale planeeritava elamutega.

Vee kvaliteedi vastavus vee elustiku nõuetele. Planeeritavatele elamukruntidele tuleb rajada asjakohane reoveepuhastussüsteem, mis ei too kaasa kahjulikku mõju Pärnu jõe ja põhjavee kvaliteedile.

Jõe tõkestamine. Ala hoonestamisega ei kaasne jõe tõkestamist.

Eelnevast lähtuvalt võib eeldada, et Aluste kinnistu detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulisi mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale. Jõe kallastel on kavas säilitada looduslikuna.

⁴ https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/kaitse_planeerimine/parnujoe_la_kkk_2015-2024_1.pdf

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

- Detailplaneeringu koostamisel arvestada olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitada võimalikult palju kalda-ala looduslikkust. Planeeritavad kinnistud kavandada soovitatavalt suurematena, kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus.
- Looduskaitseaduse § 35 lg 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel kaldaastangul koosnevad ranna ja kalda kaitse piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada looduskaitseaduses nimetatud vööndite tegelik ulatus.
- Detailplaneeringu käigus täpsustada kalda püsivuse tagamise tingimused ja maalihkeohtlikkuse uuringu koostamise vajadus (vt ka p 4 Ehitamine maalihkeohtlikule alale).

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.**

Aluste kinnistu on hetkel põllumajandusmaa.

Pärnu jõe kallas on ka praegu elamutega antud piirkonnas suhteliselt hajusalt hoonestatud. Surve jõe kallastele elama asumiseks on kindlasti olemas ning see toob kaasa endaga keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Tegemist on väärtusliku maastikuga, mistõttu on oluline säilitada piisavalt hajus hoonestusstruktuur ja looduskeskkonna domineerimine.

Aluste kinnistu kavandamine elamumaaks ei avalda piirkonnale olulist negatiivset mõju

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.