

Tori vallas, Sauga alevikus, Põõsalinnu tn 5 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

September 2019

SISUKORD

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

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

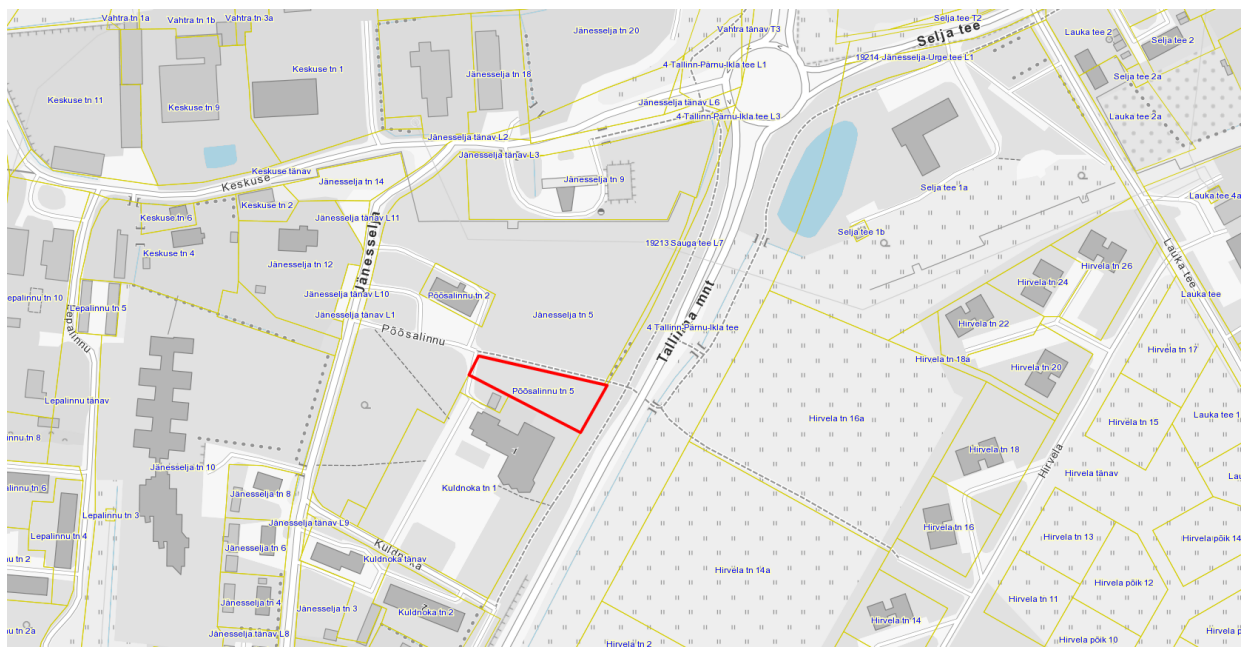
Käesoleva keskkonnamõju eelhindamise vajadus tuleneb Sauga valla üldplaneeringu nõuetest.

- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõjuhindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi (Sauga valla üp seletuskiri lk 59).

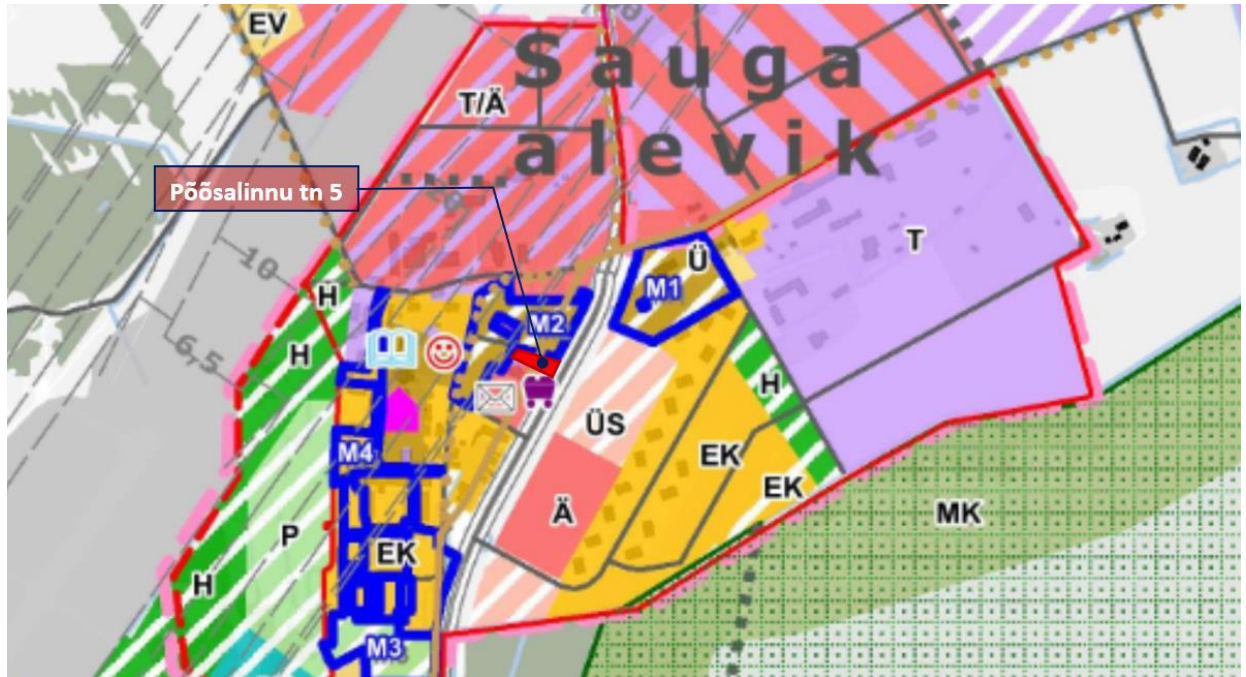
Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline kui see **võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Põõsalinnu tn 5 (2083 m²) kinnistut (73001:001:1284), mis asub Tori vallas Sauga alevikus Põõsalinnu tn ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Põõsalinnu tänavalt.



Joonis 1 Põõsalinnu tn 5 kinnistu asukoht



Joonis 2 Põõsalinnu tn 5 kinnistu asukoht kehtiva Tori valla üldplaneeringu keskuste kaardil

Maa- ja veekasutus. Põõsalinnu tn 5 kinnistu ei ole hoonestatud. Lähipiirkond on olemasolevate rohealade ja ärimaade vaheline ala.



Joonis 3 Vaade Põõsalinnu tn 5 kinnistule Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt (Via Baltica)

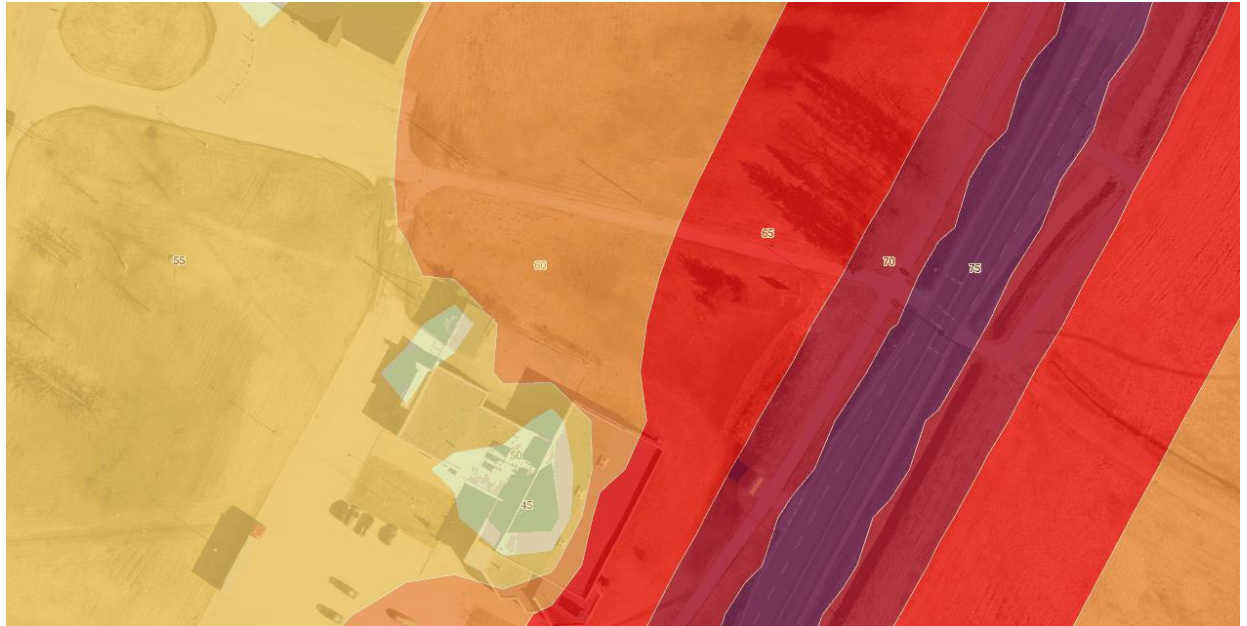
Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) on ala juhtfunktsiooniks reserveeritud **äri- ja teenindusettevõtete maa-ala Ä**.

Põõsalinnu tn 5 katastriüksuse sihtotstarve on **ärimaa 100%**.

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) on Põõsalinnu tn 5 kinnistu hoonestamata.

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

Piirkonna peamiseks mõjuallikaks on kinnistu vahetus läheduses paikneb Tallinn- Pärnu-Ikla maantee (riigimaantee nr 4) (Via Baltica).



Joonis 4 Piirkonna mürakaart (punane 65 Db, oranž 60 Db)

Looduskaitse ja –keskkond

Lähipiirkonnas ei asu ühtegi looduskaitseala.

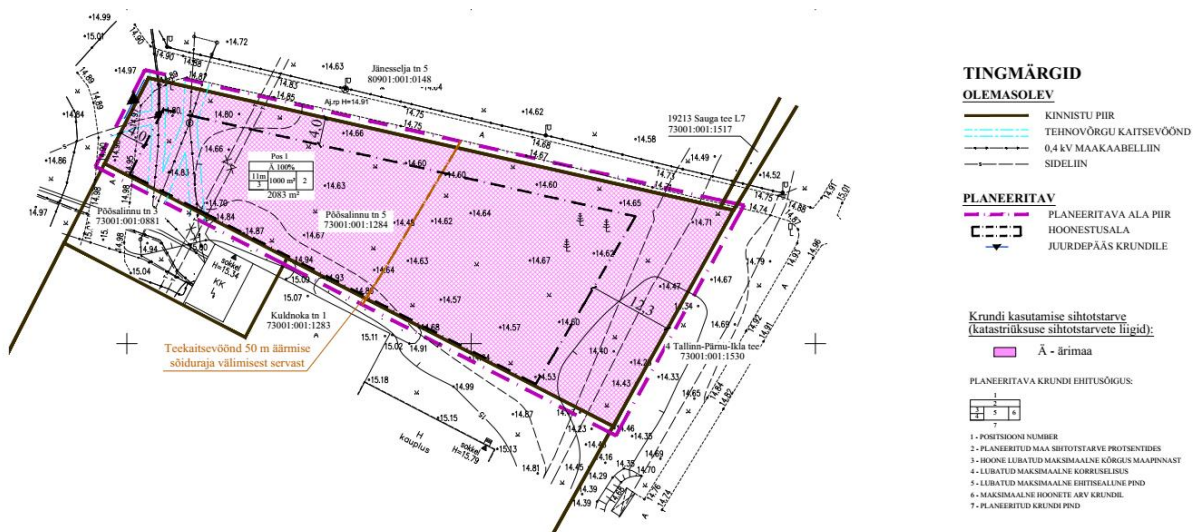
Lähiala looduskeskkonna moodustavad ümbritseva äri- ja elumupiirkonna hoonete vahelised haljasalad. Suurema loodusala moodustab kaugemal paiknev Rääma raba.

Väärtused ja piirangud

- Piirkonnas ei ole olulisi piiranguid.

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Põõsalinnu tn 5 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on nii Põõsalinnu tn 5 kinnistule ärihoonestuse kavandamine.



Joonis 5 Detailplaneeringu kavand

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

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

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

Maakasutuse suunamisel üldplaneeringus on otstarbekas järgida järgmisi etapilise arengu üldpõhimõtteid.

Esimeses etapis peab toimuma asustuse tihendamine keskustes, eelkõige linnades ja piirkondlikes keskustes. Oluline on olemasolevate, kasutusest väljas olevate hoonestatud alade kasutuselevõtmine ja vajadusel neile uue funktsiooni leidmine. Kahanevates asulates tuleb olemasolev asustus kohandada inimväärsele elukeskkonnale vastavaks (p 2.5. Asustuse suunamise üldpõhimõtted lk 37).

Sauga valla üldplaneering²

p 3.4.5. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä) (lk 59)

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala.

Nimetatud juhtotstarve võib esineda ka kõrvalotstarbena, mille vajadus ja osakaal täpsustatakse detailplaneeringuga. Olemasolevad ärimaad, kuhu on kehtestatud detailplaneering, tuleb arendada välja eelisjärjekorras.

Üldplaneeringu kohaselt säilivad olemasolevad äri- ja teenindusettevõtete maa-alad ning perspektiivsed maa-alad on kavandatud:

- Nurme külla Tallinna maantee ja Sauga jõe ristumiskoha lähedale ning Vana-Tallinna maantee äärde;
- Eametsa külla Lennujaama tee äärde.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal:

- Maa-ala juhtotstarve on ärimaa.
- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõjuhindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

¹ <https://www.maavalitsus.ee/142>

² <https://parnu.ee/index.php/linnakodanikule/areng-ja-planeerimine/planeeringud/uldplaneeringud/kehtivad-uldplaneeringud>

- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade väljaarendamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauuringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist.
- Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel.
- Ärimaade arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.
- Maanteeäärsetel aladel tuleb detailplaneeringu lahendused kooskõlastada Maanteeametiga.
- Põhimaantee ääres paikneva ärimaa arendamisel tuleb juurdepääsude kavandamisel arvestada, et samatasandiliste mahasõitude rajamine nendele maanteele ei ole lubatud. Ärimaa väljaarendamise tulemusena ei tohi häiruda liiklus põhimaanteel.
- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

4.1. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Maakonnaplaneeringuga ei ole antud piirkonda seatud olulisi piiranguid. Maakonnaplaneering näeb ette, et eelkõige tuleks tihendada linnalisi asulaid ja olemasolevaid kasutuseta maa-alasid. Kuna planeeritav maa-ala jääb Sauga alevikku, siis võib käsitleda seda ka olemasoleva asustuse tihendamiseks.

Kehtiv Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) näeb alale ette äri- ja teenindusettevõtete maa-ala.

Lähtuvalt sellest on tegemist nii üld- kui ka maakonnaplaneeringuga kooskõlas oleva lahendusega, mistõttu arengudokumendid toetavad planeeritavat tegevust.

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 Põõsalinnu tn 5 kinnistul ühekordsed pinnasetööd.
Müra	Piirkonna peamiseks müraallikaks on Via Baltica. Samuti avaldab mõju ka lennuvälja lähedus. Arvestades, et Via Baltica läheduses on müra tase kuni 15 Db üle liikluse müra normtaseme (50 Db), siis võib olla vajalik rakendada meetmeid normtasemest kõrgema müra

	levimiseks siseruumidesse.
Vibratsioon	Ei ole informatsiooni, et piirkonna liikluse tekitatud vibratsioon ulatuks Põõsalinnu tn 5 kinnistul sellise tasemeni, et oleks vaja rakendada vibratsiooni vähendavaid meetmeid. Vajadusel võib vibratsiooni edasikandumise takistamiseks lõigata läbi pinnasekihid, mis võivad vibratsiooni edasi kanda ning paigaldada lõikekohta tugimüür.
Välisõhu kvaliteet	Kavandatav äri- ja teenindushoone ei halvenda välisõhu kvaliteeti.
Jäätmed	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse 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. Kuna tegemist on olemasoleva äri- ja teeninduspiirkonnaga on see mõju oodatav ja aktsepteeritav. Põõsalinnu tn 5 kinnistust saab piirkonna orgaaniline osa.
Insolatsioon	Mõju puudub. Ala vahetus läheduses ei asu eluhooneid.
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 väikesemahulise objektiga, siis kavandatav funktsioon piirkonna liikluskooormust ei mõjuta.
Teenused	Teenuseid luuakse eeldatavalt juurde. Teenuste iseloom sõltub ärihoone täpsemast funktsioonist.
Üleujutusala	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
Sademevesi	Kavandatav arendustegevusega kavandatakse juurde katuse ja parklapinda, mis toob endaga kaasa sademevee ärajuhtimise vajaduse. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse detailplaneeringu ja hoone projektiga. Kavandatava sadevee ärajuhtimise lahenduses ei ole lubatud sademevee juhtimine riigi põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla poole.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Mõju suurus piirdub peamiselt Põõsalinnu tn 5 kinnistuga. Kinnistule avanevad kaugvaated lähedalasuvatelt kruntidelt Via Balticalt ja üle Via Baltica asuvatest elamupiirkondadest, mistõttu on oluline pöörata tähelepanu hoone arhitektuursele välimusele.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Põõsalinnu tn 5 kinnistu hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju Põõsalinnu tn 5 kinnistul on lühiajaline. Mõju ulatus on ka lokaalselt suhteliselt väike, sest krundi vahetus läheduses paikneb olemasolev ärihoone (kauplus).

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei puutu Natura 2000 võrgustiku alasse.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- Kuna kinnistu avaneb mitmetele kaugvaadetele, siis tuleb hoonestuse arhitektuursele lahendusele pöörata niivõrd palju tähelepanu, et tegemist ei oleks vaid utilitaarse lähenemisega. Üldised arhitektuursed tingimused ja nõuded määrata detailplaneeringus.
- Üldplaneeringust tulenevad tingimused kirjutada detailplaneeringusse.
- Kuna piirkonna müratase on kõrge, siis on oluline seada tingimused, et ülemäärane müra ei pääseks siseruumidesse.

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.**

Põõsalinu tn 5 kinnistu detailplaneeringu näol on tegemist Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringuga. Sauga valla üldplaneeringus on piisavad tingimused äri- ja teenindusmaa-aladele. Põõsalinnu tn 5 kinnistu paikneb elamualadest eemal Via Baltica ääres. Lähtuvalt sellest on kinnistul suhteliselt vabad võimalused ärihoonestuse kavandamiseks, kui arvestatakse eelpooltoodud tingimusi (hoone arhitektuurne kvaliteet, sademevee juhtimine, müratasemega arvestamine).

Kuna tegevus on Sauga valla üldplaneeringuga kooskõlas ning üldplaneeringuga on seatud asjakohased tingimused äri- ja teenindusmaade arendamiseks, mida on võimalik arvestada, siis **lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas, Sauga alevikus, Põõsalinu tn 5 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**