

Tori vallas, Sindi linnas, Tõela 3a, 5 ja 5a 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

Juuli 2020

## 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 .....	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, TINGIMUSED PLANEERINGULE .....	11
7.	KOKKUVÕTE .....	11

## 1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

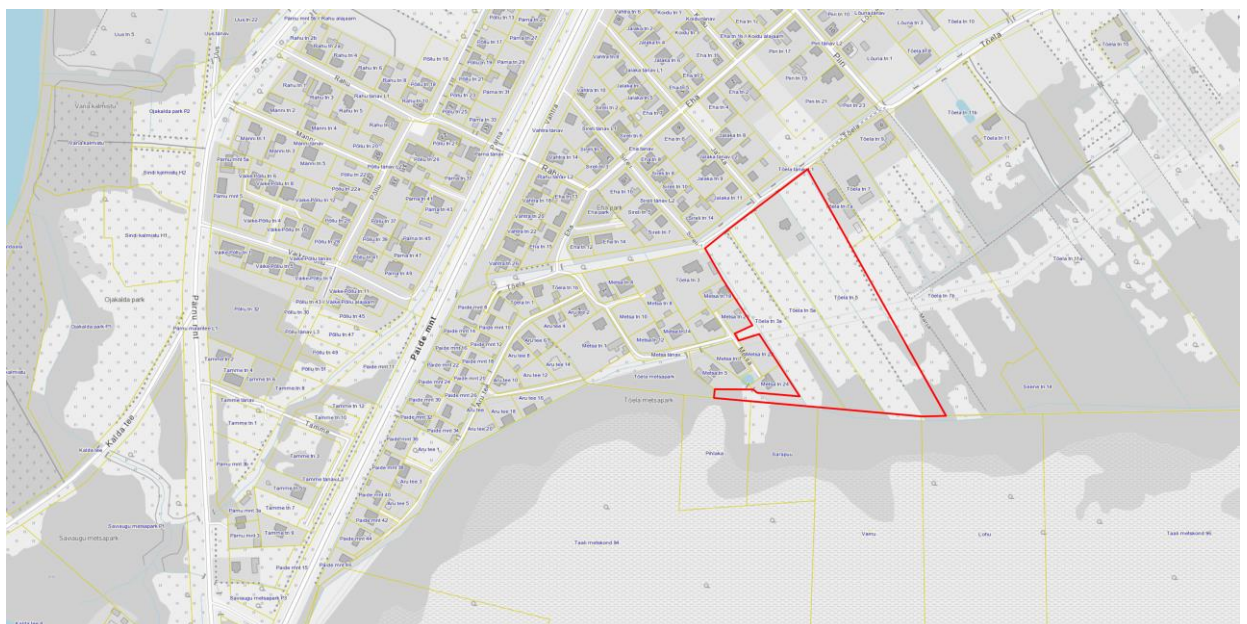
Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- 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 loetelu<sup>1</sup> 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 §2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

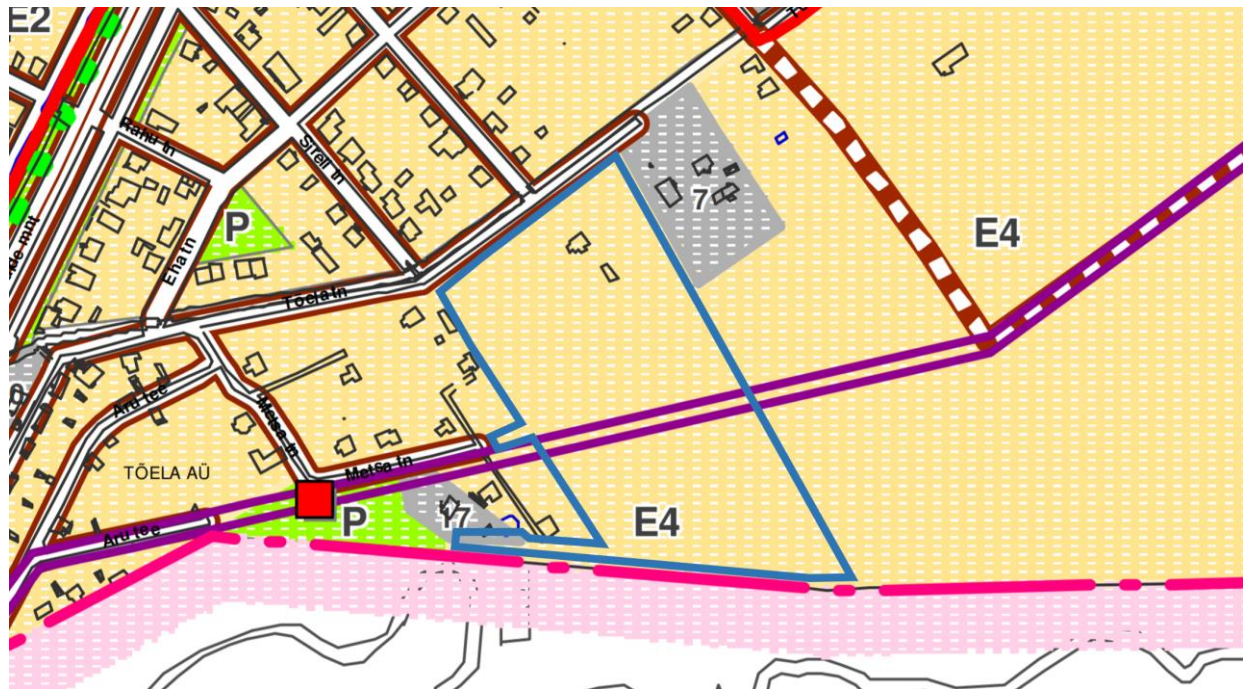
## 2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

**Asukoht.** Planeeritav ala hõlmab Tõela tn 3a (8779 m<sup>2</sup>, 74101:001:0387), Tõela tn 5 (18 903 m<sup>2</sup>, 74101:004:0263) ja Tõela tn 5a (8382 m<sup>2</sup>, 74101:004:0262) kinnistuid, mis asuvad Tori vallas Sindi linnas Tõela tänava ääres. Planeeritavate kinnistute kogusuurus on **36 064 m<sup>2</sup>**. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Tõela tänavalt.



Joonis 1 Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute asukoht Tõela tänava ääres

Tori vallas, Sindi linnas, Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang



Joonis 2 Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute asukoht kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kaardil (sinine kontuur)

### Maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale Tõela tänavalt

Piirkonna lähedusse jääb Paide mnt äärne elumupiirkond. Planeeritavast alast ca 200 m kaugusele jääb Pärnu-Tori tee (riigimaantee nr 59).

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud **elamumaa (E4)**.

Tõela 3a ja 5a katastriüksuste sihtotstarve on **sihtotstarbeta maa 100%**.

Tõela 5 katastriüksuste sihtotstarve on **maatulundusmaa 100%**.

**Hoonestus.** Ehisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) andmetel paiknevad hooned vaid Tõela tn 5 kinnistul. Tõela tn 3a ja 5a kinnistud on hoonestamata.



Tori vallas, Sindi linnas, Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Nr.	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
1	103021395	Hoone	Kuur	Tori vald, Sindi linn, Tõela tn 5		1	18
2	103021396	Hoone	Kuur	Tori vald, Sindi linn, Tõela tn 5		1	30
3	103021394	Hoone	Elamu	Tori vald, Sindi linn, Tõela tn 5		1	88
						Kokku	<b>136</b>

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

Lähipiirkonna tootmisalal ei paikne objekte, mis tekitavad märkimisväärseid kahjulikke mõjutusi. Piirkonna peamiseks müra- ja saasteallikaks on liiklus ja piirkonna elamute küttekolded.

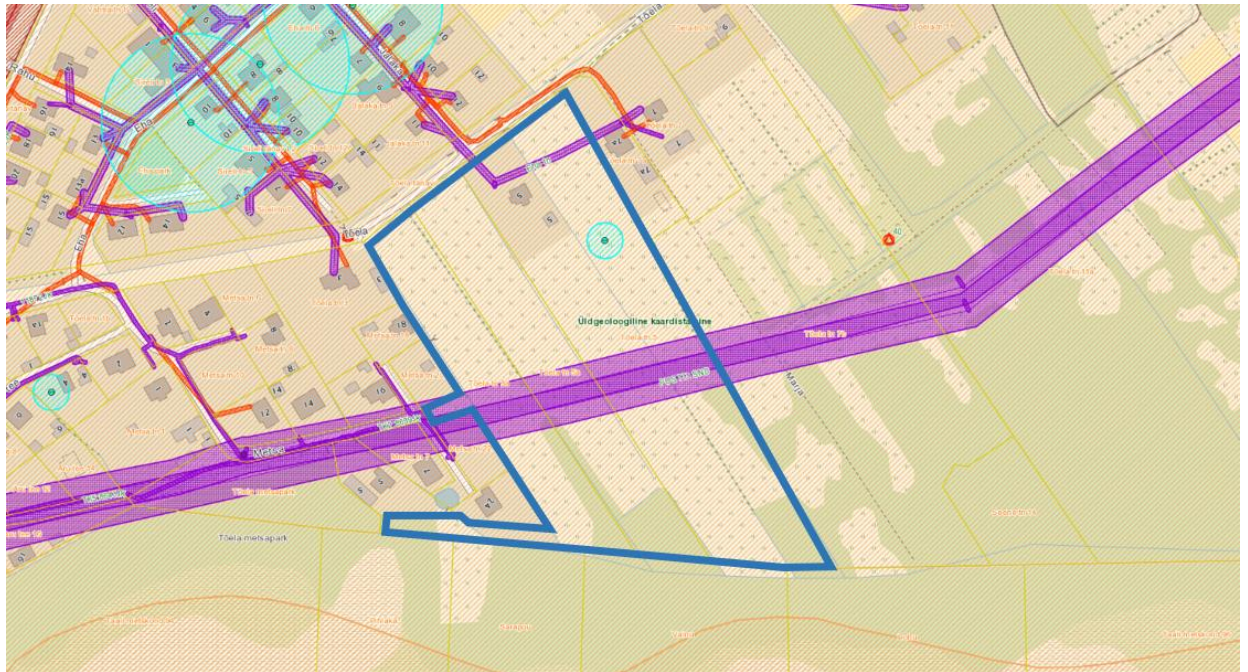
#### **Looduskaitse ja –keskkond**

Ala vahetus läheduses ei asu ühtegi looduskaitseala. Lähim kaitseala on Pärnu jõe hoiuala, mis asub planeeritavast alast ca 750 m kaugusel.

Lähiala looduskeskkonna moodustavad alast lõunasse jäävad metsaalad ja Kõrsa turbaraba, samuti naaberkinnistutel asuvad endised võsastunud/metsastunud põllumaad ja elamute hoovialad.

#### **Olulisemad piirangud**

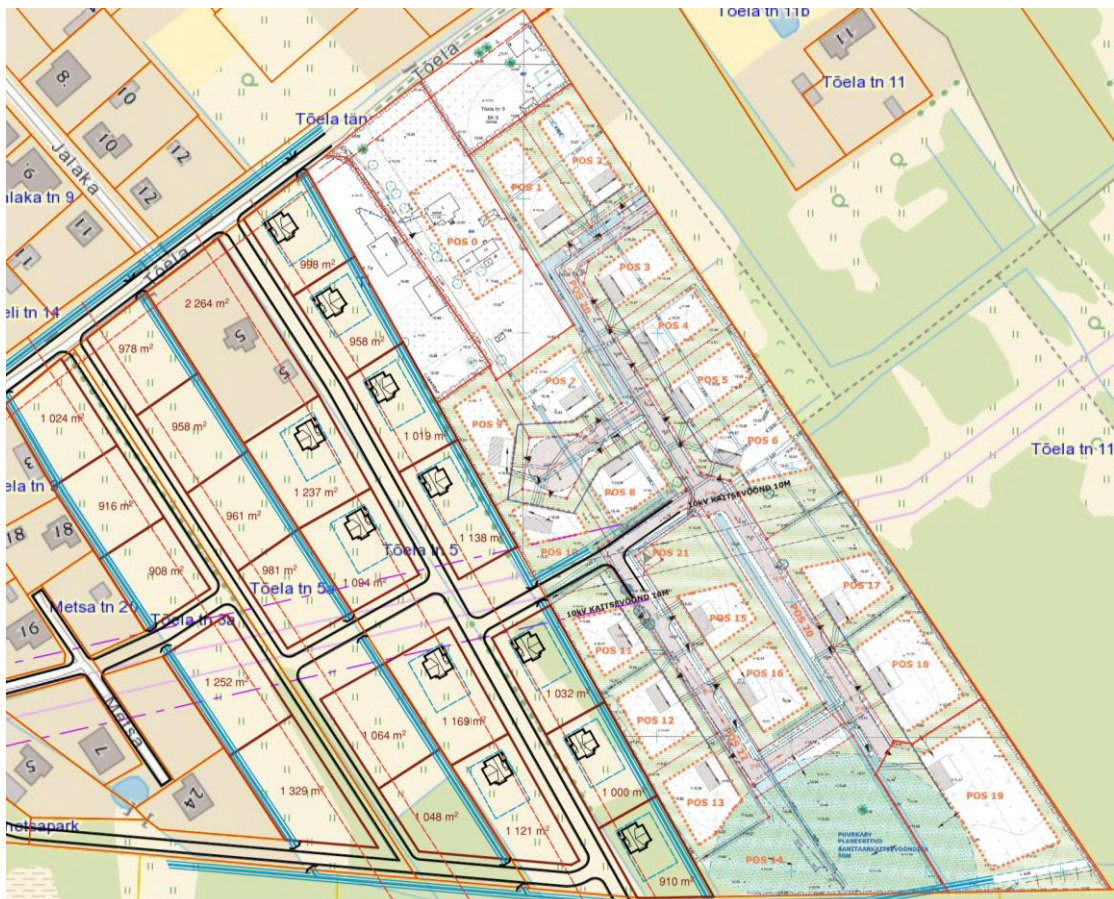
Planeeritavale alale jäävad elektripaigaldiste kaitsevööndid (vt joonis 4).



Joonis 4 Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

### 3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistutele elupiirkonna kavandamine.



Joonis 5 Planeeritava ala skeem

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Sindi valla üldplaneeringu muutmiseks.

#### **4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA**

**Pärnu maakonna planeering<sup>1</sup>** näeb 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)

**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.

#### **Sindi linna üldplaneering<sup>2</sup>**

##### **4.2.1 Elamualade reserveerimine (lk 16)**

Et erinevatel aegadel kujunenud linnaosade elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolev struktuur ja välistada selle lõhkumist ebasobivate hoonetega või hoonestuse tihendamisega on käesolevas üldplaneeringus elamualad diferentseeritud (tabel 3) ja määratud lubatud mahud ning täpsemad maakasutuse sihtotstarbed.

<sup>1</sup> <https://www.maavalitsus.ee/142>

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



**Tabel 3 Elamualad**

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade põhisihtotstarvete liigid					
	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala
	E1	E2	E3	E4	E5	EK
Väikeelamumaa	+	+	+	+	+	-
Korruselamumaa	+	-	-	-	-	+
Ärimaa	+	max 20%	max 33%	+	-	+
Sotsiaalmaa			+	+	+	
Üldmaa	min 25%	min 10%	+	+	+	+
Ühiskondlike hoonete maa						+
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+

### 6.1 Arhitektuurireedid ja ehituspõhimõtted Sindi linnas (lk 26)

Ehitamisel tuleb arvestada linna omapäraga, et säiliks Sindlile omane linnaruum. Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.

Juurdeehitused tuleks rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleks vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse elamukrundi minimaalseks suuruseks, millele antakse ehitusõigus (tabel 4) järgnevalt elamualade kaupa:

**Tabel 4 Krundi minimaalsed suurused elamualadel**

Elamualal lubatud krundi suurus	Elamuala					
	E1	E2	E3	E4	E5	EK
minimaalne suurus (m <sup>2</sup> )	1000	800	800	900	600	-

#### 6.1.1 Nõuded hoonete asukohale krundil (lk 27)

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 5 m kinnistu piirist.

Elamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 50% kinnistu pindalast.

Elamukrundile on lubatud rajada kolm hoonet, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti.



Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist.

#### 6.1.2 Hoonete kõrguse üldtingimused (lk 27)

Üksikelamu maksimumkõrguseks lubatakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (jõevaated, vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele aladele).

#### 6.1.3 Piiretele esitatavad nõuded

Kinnistu (krundi) tänava-, avaliku väljaku või haljasala äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m.

Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri ja korterelamu ümber, v.a juhul kui see määratakse detailplaneeringuga.

### 4.1. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste kujundamisel

Koostatava detailplaneeringu eesmärk ei ole otseses vastuolus Pärnu maakonna planeeringuga. Tegemist on olemasoleva elukeskkonnaga, mis asub lähedal kohalikule keskusalale (Sindi linn).

**Kehtiv Sindi linna üldplaneering** näeb alale ette elamumaa ning ka tingimused elamumaa arendamiseks (vt p 4).

Koostatav detailplaneering on võimalik koostada Sindi linna üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeritava ala skeemiga (vt p 3) on juba antud tänavate ja krundistruktuur, mis on piirkonna hoonestuslaadiga kooskõlas.

## 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 piirkonnas ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra	Planeeringuala lähedal (hetkel ca 300 m) paikneb Kõrsa II turbatootmisala, kuhu on väljastatud kaevandamis luba turba

	kaevandamiseks. Esitatud on taotlus turbatootmisala laiendamiseks. Taotletav turbatootmisala laiendus paikneb ca 100 m kaugusel planeeringuala piirist. Planeeringualale võib ulatuda oluline müra ja tahkete osakeste levik, samuti suureneb piirkonnas eeldatavalt tuleoht.
<b>Vibratsioon</b>	Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Samuti ei lähtu ülemäärast vibratsiooni ka arendustegevusest.
<b>Välisõhu kvaliteet</b>	Kavandatavate hoonete lisandumine ei mõjuta märkimisväärselt välisõhu kvaliteeti.  Seoses kavandatava turbatootmisala laiendamisega planeeritava ala läheduses võib planeeringualale ulatuda tahkete osakeste levik (vt ka müra).
<b>Jäätmed</b>	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse ja transporditakse jäätmete kogumiskohta.
<b>Kultuuripärand</b>	Mõju puudub. Antud piirkonna lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte, maastikke vms.
<b>Looduskaitse</b>	Kinnistu asub looduskaitsealadest eemal ning seetõttu ei kaasne arendustegevusega ka olulist mõju looduskaitsealadele.
<b>Maastikuilme</b>	Maastikuilme muutub. Kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Kuna üldiselt on tegemist juba elamupiirkonnaga, siis on üldiselt tegemist keskkonda sobiva ja varem planeeritud muutusega.
<b>Insolatsioon</b>	Mõju puudub. Vajadusel täpsustada detailplaneeringuga.
<b>Õnnetuste esinemine</b>	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.  Seoses kavandatava turbatootmisala laiendamisega planeeritava ala läheduses võib planeeringualale ulatuda tahkete osakeste levik, mis omakorda võib suurendada tuleõnnetuse ohtu (vt ka müra ja välisõhu kvaliteet).
<b>Liiklus</b>	Liikluskoormus suureneb külgnevatel tänavatel. Kuna tegemist on väikeelamupiirkonnaga (pereelamud), siis kavandatav funktsioon piirkonna liikluskoormust oluliselt ei mõjuta.
<b>Teenused</b>	Mõju puudub. Teenuseid juurde ei kavandata.
<b>Üleujutusala</b>	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
<b>Sademevesi</b>	Kavandatav arendustegevus mõjutab teataval määral sademete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademete kogumise ja juhtimise lahendus antakse detailplaneeringuga.
<b>Mõju suurus ja ruumiline ulatus</b>	Arvestades seda, et planeeritav ala jääb olemasoleva elamupiirkonna lähedusse, siis on mõju suurus suhteliselt lokaalne ning elamuala sulandub aja jooksul olemasoleva elupiirkonnaga.
<b>Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju</b>	Arendusest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju planeeringuga hõlmatud kinnistutel 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

Arendatav ala ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

## 6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- Detailplaneeringu koostamisel arvestada turbatootmisala laiendamisest tulenevate mõjudega (vt p 5.1).

## 7. KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute detailplaneeringu näol on tegemist Sindi linna üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringuga. Sindi linna üldplaneering näeb alale ette elamupiirkonna, kuhu on lubatud ehitada väikeelamuid. Seoses turbatootmisala laiendamisega, tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada sellega kaasnevate võimalike mõjudega (vt p 5.1).

Kuna piirkond on juba valdavalt elamumaa ja suures osas välja kujunenud teede ja krundistruktuuriga, siis on koostatava detailplaneeringu puhul võimalik arvestada olemasoleva keskkonnaga.

Kuna tegevus on Sindi linna üldplaneeringuga kooskõlas, üldplaneeringuga on seatud üldiselt asjakohased tingimused ala arendamiseks ja turba tootmisega seotus mõjudega arvestatakse, siis **tulenevalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas, Sindi linnas, Tõela 3a, 5 ja 5a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**