



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

21. jaanuar 2021 nr 302

#### **Aru ja Ado-Metsa kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

JMB Investeeringute OÜ (registrikood 10434320) juhatuse liige Jüri Mõis esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Elbu külas Aru ja Ado-Metsa kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Eelnimetatud maaüksused soovitakse jagada üheksaks krundiks ning kruntide sihtotstarbed muuta järgnevalt: kolm transpordimaa krunti, üks tootmismaa krunt ning viis ärimaa krunti. Kruntidele soovitakse kavandada hoonete kompleksi, mis teenindaks põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) uue trassi kavandatavat liiklussõlme ning Tori valda.

Kavandatav kompleks planeeritakse kahele kinnistule, mille kogupindalaks on 9,91 ha:

- Aru kinnistu (14901:001:0083), sihtotstarve 100% maatulusmaa, suurus 6,97 ha
- Ado-Metsa kinnistu (14901:001:0197), sihtotstarve 100% maatulusmaa, suurus 2,94 ha.

Planeeringuala piirneb põhja ja ida poolt 100% maatulusmaaga (põhja suunas valdavalt põllumaa, ida suunas metsamaa), lääne- ja lõuna suunast piirneb planeeringuala uue rajatava põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) projekteeritava liiklussõlmega. Lähim elamumaa kinnistu piir asub planeeringualast linnulennult ca 160 m kaugusel.

Planeeringualale on planeeritud uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad. Sellest tulenevalt on planeeritud järgmised ehitised ja rajatised:

- Tankla
- Veoautode- ja busside parkla
- Are piirkonda teenindav kauplus ning taluturulett
- 8-korruseline hotell
- Tori valla infopunkt

Are valla üldplaneeringu järgi pole käsitletud alale määratud eraldi juhtotstarvet. Planeeringuala jääb üldplaneeringus määratud Via Baltica trassikoridori äärde, eesmärgiga luua uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad.

Pärnu maakonnaplaneeringus 2030+ on tasakaalustatult arvestatud riiklikud ja kohalikud huvid. Jätkuvalt on üheks tähtsaimaks väljakutseks kiirete ühenduste loomine välismaailmaga, mis puudutab muuhulgas ka Via Balticaga seotud projekte. Tehnilise taristu objektide, sh teedevõrgu olemasolu loob eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks ja rahuldab inimeste peamisi vajadusi, sh liikumisvõimalused. Uueks maanteeks maakonnaplaneeringu mõistes on riigi põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ümberehitamine esimese klassi maanteeks Rapla maakonna piirist kuni ristumiseni Valga-Uulu maanteega ning Pärnu suur ümbersõit.

Kinnistutele planeeritakse uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad, mis loovad eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks. Planeering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ning arvestab maakonnaplaneeringus ettenähtud teetassi.

Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“ on kehtestatud Pärnu maavanema 1.10.2012 korraldusega nr 529.

Planeeritav lahendus ei ole vastuolus teemaplaneeringuga, vaid lähtubki kõrgema tasandi planeeringus määratud trassikoridorist ja liiklussõlmest.

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: LEMMA OÜ (reg nr 11453673).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Siiski tuleks edaspidi järgida järgmisi soovitusi:

- Planeeringu algatamise etapis ei ole võimalik hinnata kõiki planeeringuala reovee käitlusega seonduvaid aspekte. Sellest lähtuvalt on asjakohane antud alale koostada reovee käitlemise projekt ning sellele eksperthinnang hindamaks lahenduse sobilikkust ja kaasnevaid mõjusid.
- Tegu on osaliselt maaparandussüsteemi alal paikneva planeeringualaga. Alalt pinnase- ja sademevee juhtimine maaparandusvõrku tuleb lahendada vastava projektiga ning tagada, et ärājuhitava vee vastuvõtuvõime on piisav (vajadusel näha ette kraavide puhastamine vms). Tankla territooriumi teedelt ja platsidelt tulev sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris. Tegevused tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Puurkaev tuleb rajada lähtudes keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“. Puurkaevu asukoht tuleb valida võimalike reostusallikate (kütusemahutid jms.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja krundi piires võimalikult kaugel (mitte vähem kui 50 m). Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitseala. Puurkaevu rajamisel tuleb sellest veevarustuse tagamisel arvestada joogiveele kehtivate kvaliteedinormidega (sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“). Arvestades piirkonna kaevude veekvaliteedi näitajaid võib vesi vajada enne

joogiveena kasutamist veetöötlust.

- Lähtudes Pärnu maakonna planeeringu p. 5.3 „Kliimamuutused ja üleujutused“, tuleb planeeringualal asuvate parklate ja teede liigendamiseks luua haljasalad, et vältida kuumasaarte teket.
- Hotelli asukoha valikul arvestada, et liiklusest põhjustatud müra normtasemed majutusasutuste siseruumidele (hotellitubadele) on vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ 45 dB päeval ja 35 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“. EVS 812-5:2014 standardist tulenevatel juhtudel tuleb koostada enne projekteerimist riskianalüüs.
- Vältimaks elustiku häirimist valgustuse poolt on soovitav vältida puuvõrade ja pöõste valgustamist. Eelistada tuleks „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tänavavalgustuses kasutada valgust alla suunavaid lahendusi.
- Juhul kui tanklasse kavandatakse ka vedelgaasimahutit, siis on suure tõenäosusega tegemist ohtliku ettevõtte kavandamisega kemikaaliseaduse mõistes. Gaasimahuti ja sellega kaasnevate teiste gaasipaigaldiste puhul tuleb arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutatavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ nõuetega. KSH eelhinnangu koostamisel ei olnud gaasipaigaldise kavandamine alale selge. Sellest lähtuvalt on asjakohane, juhul kui gaasipaigaldist kavandatakse, koostada sellele riskianalüüs.
- Pinnase ettevalmistustööd (nt. koorimine, katmine) ja puude-põõsaste raiet teostada pesitsusvälisel (september-märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist.
- Hoonete aknad/klaaspinnad projekteerida ja ehitada selliselt, et antud klaaspinnad oleksid lindudele kergesti märgatavad. Selleks kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga klaase. Suurte klaaspindade puhul tuleb neid teha ka muul viisil nähtavaks (tihedate joonte, punktide kleepimine, läbipaistvate aknasirmide kasutamine väljaspool klaasi ees), vastasel korral mitte planeerida suuri klaaspindu, mis võivad põhjustada lindude hukkumisi. Raskesti märgatavad klaaspinnad on sageli hukatuslikud ka röövlindudele. Erinevaid võimalusi klaaspindade märgistamiseks leiab järgmiselt veebilehelt: <https://birdsafeca.com/homes-safe-for-birds/#what-can-you-do>

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu, paiknemist ja kasutust ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduskaitse väärtusega alade pindala vähenemist. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei avaldata. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele (juhul kui ala reovee käitlemine lahendatakse nõuetekohaselt) või alal jääkreostuse esinemine. Tegevusega kaasnev müra ja õhusaasteainete emissioonid, samuti vibratsiooni teke, on vähene. Ei ole oodata lõhna, soojuse, kiirguse ega valguse olulisi emissioone.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Põllumajandusametilt, Maanteeametilt, Päästeametilt, Terviseametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 02.12.2020 kirjas nr 6-5/20/19076-2 tõi välja omapoolsed märkused:

- Ptk-s 5.1 on öeldud, et arvestades kavandatava tegevuse iseloomu (teeninduskompleksi rajamine ja hoonete ning rajatiste sihipärane kasutamine) ja paiknemist (ei kattu Natura aladega), siis on tugevalt ebatõenäoline, et antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit, negatiivselt. Palume esitatud väidet korrigeerida. Korrektna on öelda, et Kõrisoo loodusala ei jää kavandatava tegevuse mõjualale (eelhinnangus muuhulgas ei ole täpsustatud mõjuala ulatust). Ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele on välistatud, sest...
- Ptk 5.2 – Välja tuleks tuua, millised kaitstavad loodusobjektid asuvad lähipiirkonnas. Kaitsealad, millele on viidatud, on ainult üks kaitstavate loodusobjektide alaliike. I kaitsekategooria liikidest asub planeeringualast ca 1,6 km kaugusel asub Parisselja väike-konnakotka püsielupaik. Ca 900 meetri kaugusel sellest on teine I kaitsekategooria liigi väike-konnakotka leiukoht ning paarsada meetrit kaugemal asub ka väike-konnakotka Elbu püsielupaik. Kuna väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) kaitse tegevuskavas on märgitud, et liigi kodupiirkonnaks võib üldistatult pidada 2 km raadiusega ringikujulist ala ümber pesa, tuleb planeeringualal detailplaneeringu lahenduse täpsustades kindlaks teha võimalikud mõjud lähedal asuvatele I kaitsekategooria lindudele (nt konsulteerida piirkondliku liigiekspertiga) ning vajadusel pakkuda välja meetmed võimalike mõjude leevendamiseks.
- Ptk 5.2 – Palume lisada, et lähim III kaitsekategooria liik (hiireviu) asub ca 1,5 km kaugusel. Kaitsealune Are mõisa park asub ca 2,1 km kaugusel ja on ühtlasi II kaitsekategooria loomaliikide põhja-nahkhiire ja veelendlase elupaik. Peatükis tuleb selgitada võimalikke mõjusid ka nendele kaitstavatele loodusobjektidele.
- Ptk 5.4.5 – Palume selgitada ja täpsustada detailplaneeringu elluviimisega kaasneva võimaliku valgusreostuse teket ning leevendamise võimalusi. Planeeringu alusel kavandatakse tanklakauplust, söögikohti, supermarketit ja hotelli koos ulatuslike parklaaladega.
- Ptk 5.9 – Nõustuda ei saa väitega, et lähipiirkonnas pole teada samalaadseid arendusi, mis võiksid põhjustada koosmõju. Maanteeamet algatas 29.11.2019.a otsusega nr 15-7/19/500 riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 99,0 – 120,6 asuva Libatse – Nurme lõigu põhiprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõjude hindamise (KMH). Projektiga nähakse ette põhimaantee nr 4 Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) teemaplaneeringutega kavandatud trassi asukohas 2+2 lahendusega põhimaantee projekteerimine. Planeeringuala külgneb uue 2+2 põhimaantee trassiga (Are ümbersõit) ja Are viaduktiga. Täpsustada tuleb, millised mõjud võivad kumuleeruda.

Keskkonnaamet on seisukohal, vaatamata puudustele KSH eelhinnangus, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Peame siiski vajalikuks, et KSH eelhinnangut ja otsuse eelnõud täiendatakse Keskkonnaameti ettepanekute osas ning esitatud infoga arvestatakse detailplaneeringu koostamisel. Eelhinnangut on täiendatud eelpool nimetatud ettepanekute osas ja esitatud infoga arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.

Põllumajandusamet oma 04.12.2020 kirjas nr 14.5-1/2139-1 nõustub KSH eelhinnangu järeldusega, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadus detailplaneeringu algatamisel puudub. Planeeringuala asub osaliselt Elbu Angoja dreneažkuivendusega maaparandusehitisel (MS 6115050020060 kood 001) ning piirneb Angojaga (MS 6115050020000 kood 001), mis piirnemise kohas on riigi poolt korras hoitavate ühisesvoolude loetellu kantud.

Maanteeamet oma 11.12.2020 kirjas nr 15-5/20/52794-2 nõustub KSH algatamata jätmise otsuse eelnõuga ja keskkonnamõju eelhinnanguga ning esitas omapoolsed seisukohad planeeringu koostamiseks. Edasisel planeerimisel arvestatakse esitatud seisukohtadega.

Päästeamet oma 19.11.2020 kirjas nr 7.2-3.4/10829-2 juhib tähelepanu kui tegemist on tanklaga, kus on lisaks vedelkütusele ka vedelgaasimahuti, siis võib arvestada, et tegemist saab olema ohtliku ettevõttega. Seega hetkel ei ole arvestatud planeeritava riskiallikaga (Kemikaaliseaduse § 32 mõistes) ja selle mõju hinnangut ning kaitsemeetmeid, mida rakendatakse. Lisaks sellele peaks tankla osas olema viide määrus nr 87 küttegaasi määrusele, et ohutuskujad kõrvalehitistega oleks tagatud (hotell; kauplus; turulett; infopunkt; parkla, kus transpordivahendites võivad ööbida inimesed jne) ja ka muud olulised gaasimahutitele ja torustikele esitatavad nõuded. Kui KSH raames ohtliku ettevõtte riske ei hinnata, tuleb selle kohta teha iseseisev riskianalüüs. KSH eelhinnangut on Päästeameti märkustega täiendatud. Kui gaasipaigaldist kavandatakse, koostatakse sellele riskianalüüs.

Rahandusministeerium oma 04.12.2020 kirjas nr 14-11/7865-2 on seisukohal, et Aru ja Ado-Metsa kinnistute detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning detailplaneeringu koostamisel arvestatakse KSH eelhinnangus välja toodud meetmetega. Rahandusministeerium juhib tähelepanu, et PlanS § 142 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele tuleb kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

- Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse suure liiklussõlme ligidale suhteliselt palju betoon- ja asfaltpinda hoonete ja parklate tarvis. Pärnu maakonna planeeringu seletuskirja peatükis 5.3 „Kliimamuutused ja üleujutused“ on planeeringute koostamiseks toodud tingimus, et kuumasaarte vältimiseks liigendada suuri tehispindasid (parklad, tootmisalad, logistikapiirkonnad) rohealade või kõrghaljastusega. Palume KSH eelhinnangut täpsustada ning hinnata kuumasaare tekkimise võimalust ning vajadusel näha ette meetmed selle ärahoidmiseks.
- Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millega kavandatakse majutusasutust suure liiklusega liiklussõlme kõrvale, siis tuleb KSH algatamise vajalikkuse kohta küsida seisukohta ka Terviseameti Lääne talitusest.
- Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Rahandusministeeriumi seisukohad võeti arvesse ning KSH eelhinnangu ptk 6 lisati kuumasaarte ärahoidmise meetmed ning KSH algatamise vajalikkuse kohta küsiti seisukohta ka Terviseameti Lääne talitusest.

Terviseamet oma 14.12.2020 kirjas nr 9.3-4/20/11173-2 ei esita täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid Aru ja Ado Metsa kinnistute detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse kohta.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 77 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lõike 3 ning JMB Investeeringute OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Elbu külas Aru ja Ado-Metsa kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Aru ja Ado-Metsa kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
4. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja rahandusministeeriumi veebilehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
7. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kuslap

volikogu esimees

Lisa "Asukohaskeem"  
Tori Vallavolikogu 21. jaanuari 2021 otsuse nr 302 juurde

