

Tori vallas, Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12  
ning Meelespea tee 2 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 2022

## SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS .....	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS .....	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS .....	6
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	7
4.1.	Sauga valla üldplaneering.....	8
4.2.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	9
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	9
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	9
5.1.	Järeldused.....	11
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale .....	11
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE.....	11
7.	KOKKUVÕTE .....	11

Tori vallas, Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

## 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);
- koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering);

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

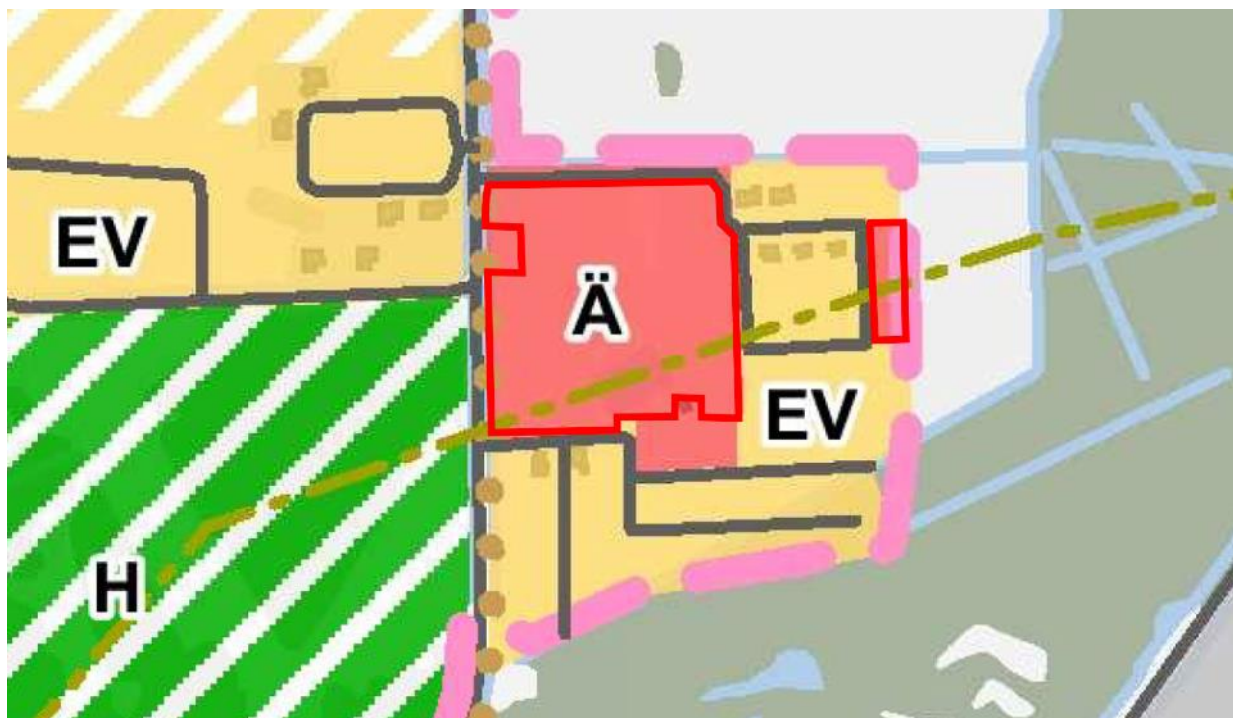
**Asukoht.** Planeeritav ala hõlmab Tulika tee 1 (73001:001:1533), Tulika tee 12 (73001:001:1086) ning Meelespea tee 2 (73001:001:1128) kinnistuid kogupindalaga 39481 m<sup>2</sup>, mis asuvad Tori vallas Eametsa külas Pärnu lennujaama lähedal.

Olemasolev juurdepääs kinnistutele on Tulika ja Nigula teelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht Pärnu lennujaama lähedal

Tori vallas, Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kaardil (punane kontuur)

### Hoonestus, maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale

Tori vallas, Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang



**Joonis 4** Vaade planeeritavale alale

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud **äri- ja teenidusettevõtte maa-alaks (Ä)**, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala.

**Hoonestus.** Ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) andmetel on kinnistud hoonestamata.

**Heited** (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)  
Peamise mõjutegurina jääb lähedusse Pärnu lennujaam.

#### **Looduskaitse ja –keskkond**

Lähimad looduskaitsealad on Pärnu rannaniidu looduskaitseala ja Valgeranna hoiuala, mis asuvad ca 4 km kaugusel planeeritavast alast.

#### **Olulisemad piirangud**

Planeeritavat ala katavad riigikaitseliste piirangutena Eametsa linnaku piiranguvöönd ja Pärnu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvöönd.

Planeeritavale alale jäävad ka elektripaigaldiste ja sideehitiste kaitsevööndid ning Tulika tee 1a kinnistul asuvate puurkaevude sanitaarkaitseala (vt joonis 5).

Tori vallas, Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

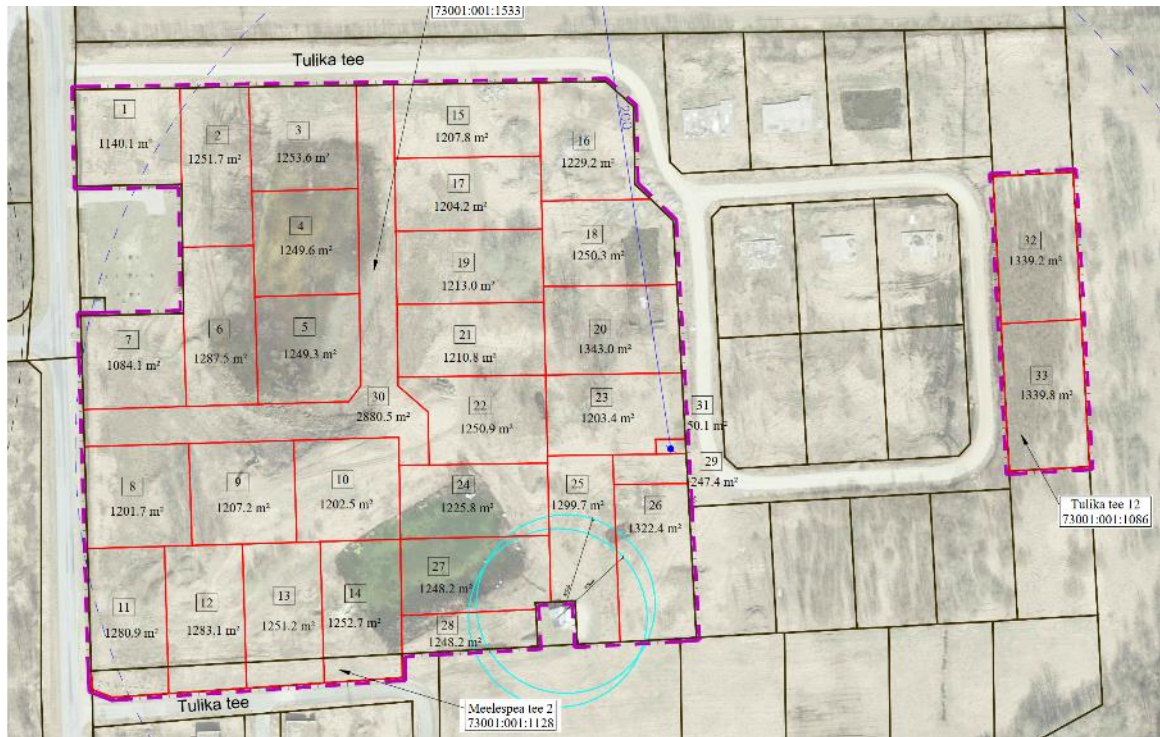


Joonis 5 Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

### 3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistutele elamupiirkonna kavandamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.



Joonis 6 esialgne skeem planeeritava ala kruntimiseks (lahendus võib veel muutuda)

#### 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)

##### **Asustuse suunamise üldised põhimõtted (lk 36)**

- Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada.
- Hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud maid ning hooneid uuesti kasutusele võttes.
- Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.
- Toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust. Arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.
- Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Kogu teedevõrk siduda elu- ja töökohti pakkuvate ning teenuseid osutavate keskuste vahel. Kujundada ohutu kergliiklusteede võrgustik.
- Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil.
- Veekogude kasutamisevõimalusi suurendada veeäärsete alade väärtustamisega ja vaadete avamisega.
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute koostamisel.
- Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisevõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- Kahanevates asulates selgitada välja lagunenenud tootmishooned ja elamud. Leida neile uus kasutusotstarve või likvideerida.
- Tühjaks jäänud ohtlikud hooned lammutada.
- Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitse harjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse, arvestades neist tulenevate negatiivsete mõjudega (müra, tolm, heitgaasid jm).
- Vältida elamualade kavandamist veekogude ehituskeeluvöönditesse ja roheline võrgustiku aladele.
- Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

---

<sup>1</sup> <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>

#### 4.1. Sauga valla üldplaneering<sup>2</sup>

##### Üldised kasutamis- ja ehitustingimused väikeelamu maa-alal (58):

- Maa-ala juhtotstarve on väikeelamumaa.
- Ehitustegevus ja katastriüksuste jagamine toimub detailplaneeringu alusel.
- Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda suurema ala kohta ühise detailplaneeringu või hoonestuskava vmt ülevaatliku dokumendi koostamist ehitustegevuse ning katastriüksuse jagamise ja piiride muutmise alusena. Detailplaneeringu või hoonestuskava ala suurus ja optimaalne paigutus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, võttes arvesse elamuala krundistruktuuri, asustuse arengu ruumilist jätkuvust, vajalike infrastruktuuride olemasolu ning vajalike juurdepääsuteede rajamise või selleks reserveerimise võimalust jmt.
- Ehitamisel, katastriüksuste jagamisel ja piiride muutmisel tuleb silmas pidada kogu elamupiirkonda tervikuna – selle hoonestusloogikat, taristute kulgemist ja nende rajamise võimalusi jms.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede struktuuri. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Ehitusõigusega elamumaa krundi minimaalne suurus on 1200 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävatele aladele elamute rajamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist.
- Uute elamute kavandamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja harmoneerumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav näha ette planeeritavale alale sarnane ilme kogu ala ulatuses.
- Hoonete rajamisel, laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.
- Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb järgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).
- Juurdepääsude kavandamisel kaaluda olemasolevate teede ja ajalooliste teedekoridoride ära kasutamise võimalusi ning eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevat teedevõrku ja/või ajaloolisi teekoridore.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Detailplaneeringutes näha ette võimalused taristute paigaldamiseks ja väikeelamualale vajalike teedevõrgu väljaarendamiseks.
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonnas.
- Täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustuslik säilitada kõrghaljastus kuni 2500 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil vähemalt 20% ja üle 2500 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil

<sup>2</sup> <https://www.torivald.ee/kehtivad-uldplaneeringud>



- vähemalt 30% planeeritud krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud.
- Maanteede lähedusse (sanitaarkaitsevööndisse) ehitamisel tuleb silmas pidada, et müra ja õhusaaste tasemed võivad ületada normtasemeid, seetõttu võib vööndis inimese elamine ja puhkamine kahjustada inimese tervist. Kuna Tallinn-Pärnu-Ikla maantee võidakse rekonstrueerida I klassi maanteeks, siis tuleb Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel arvestada vööndi laiuseks 300 m tee servast. Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteel ja Via Baltica Pärnu ümbersõidu maanteel tuleb arvestada vööndi laiuseks 200 m tee servast.
- Uute elamualade kavandamisel raudteele lähemale kui 200 m tuleb läbi viia raudteelt lähtuva müra modelleerimine ning vajadusel võtta kasutusele meetmed mürataseme normidega vastavusse viimiseks.

#### **4.2. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel**

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud **äri- ja teenidusettevõtte maa-alaks (Ä)**.

Planeeritava ala juhtfunktsioon on määratud ärimaaks, kuna varem planeeriti alale veekeskust. Kuna piirkonnas ja planeeritav ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualasid, siis on juhtfunktsiooni muutmine elamualaks igati olemasoleva keskkonnaga kooskõlas. Tegemist on ka Pärnu linnale suhteliselt lähedale jääva alaga, mistõttu ei ole pendelrände vahemaa linna suunas väga pikk.

Ühiskondliku või ärihoone ehitamiseks on piirkond ka ebasobiv, sest juurdepääsuteed on suhteliselt kitsad ja ala paikneb ruumiliselt ebasobiva koha peal (asub peamistest magistraalidest ja muudest teenustest eemal).

### **5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU**

#### **5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid**

<b>Valdkond</b>	<b>Mõju</b>
<b>Lihkeohtlikkus ja geoloogia</b>	Kinnistu asub lihkeohtlikest piirkondadest eemal, mistõttu lihkeohtu antud kohas ei ole.
<b>Pinnas</b>	Negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
<b>Müra, vibratsioon</b>	Seoses ehitustegevusega suureneb mürafoon, kuid see on ajutine. Planeeritavale elamupiirkonnale avaldab peamist mõju eelkõige lennujaama lähedusest tulenev kõrgendatud mürafoon.

<b>Välisõhu kvaliteet</b>	Elamupiirkonna väljaarendamine piirkonnas välisõhu kvaliteeti märkimisväärselt ei muuda. Seoses suureneva liikluse ja küttekollete lisandumisega võib suureneva teatud määral peenosakeste hulk, aga mitte märkimisväärsel hulgal.
<b>Jäätmed</b>	Jäätmete kogumine lahendatakse elamupiirkonnas vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
<b>Kultuuripärand</b>	Mõju puudub. Planeeritava ala lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte.
<b>Looduskaitse</b>	Planeeritava ala lähedusse ei jää looduskaitseobjekte.
<b>Maastikuilme</b>	Maastikuilme muutub. Hoonestamata ala asemele kerkib elamupiirkond.
<b>Insolatsioon</b>	Hooned on võimalik paigutada nii, et need ei avalda varjutavat mõju naaberkinnistule. Täpsemalt määratakse 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. Lennujaama lähedusest tulenevalt ei ole elamupiirkonnale otsest ohtu (planeeritava ala kaugus lennuväljast on üle 400 m).
<b>Liiklus</b>	Liikluskoormus suureneb. Kuna planeeritakse pereelamu piirkonda ja ala on suhteliselt hõredalt austatud, siis ei põhjusta liikluskoormuse kasv probleeme või vajadust teede ümberehituseks.
<b>Teenused</b>	Täiendavaid teenuseid ei planeerita.
<b>Üleujutusala</b>	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
<b>Veevarustus ja reoveekäitlus</b>	Detailplaneeringu ala krundid liidetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga. Olemasolevad puurkaevud likvideeritakse. Sindi Vesi AS-le kuuluv kanalisatsiooni biopuhasti likvideeritakse, rajatakse pumpla, planeeringus nähakse ette pumpla kuja.
<b>Sademevesi</b>	Kavandatav arendustegevus mõjutab sademevee kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademevesi lahendatakse immutuskraavide abil, millised juhatakse Tulika tee ja Nigula tee äärsesse olemasolevatesse kraavidesse.  Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist. Selliseid lahendusi ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena (VeeS § 129 lg 1 ja 3) ja ei too endaga kaasa veeloa vajalikkust. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
<b>Mõju suurus ja ruumiline ulatus</b>	Arvestades, et tegemist on elupiirkondadega, siis piirneb planeeritava tegevuse mõju valdavalt planeeritava alaga.

<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.
---	--

## 5.1. Järeldused

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks. Ala on sobiv elamuarenduseks, kuid peamise keskkondliku mõjutegurina on läheduses lennujaam, mis avaldab mõju korduva müra kaudu. Kuna müraallikad (lennukid) asuvad kõrgel, siis ei ole võimalik müra levikut laiemalt ka takistada. Otstarbekaks lahenduseks sellisel juhul on mürataseme minimeerimine siseruumides ehituslike võtetega (helipidavad aknad ja ehituskonstruksioonid).

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi 04.03.2002 määrusele nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid on müra normtasemed siseruumides järgmised:

Elamu eluruumides

Päeval 40 LpA,eq,T (dB)

Elamu magamisruumides

Öösel 30 LpA,eq,T (dB)

## 5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest asub alast kaugel. Lähim Natura 2000 ala on Pärnu jõe loodusala (ca 4,2 km kaugusel Planeeritavast alast).

## 6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- Detailplaneeringus seada tingimused normatiivse müra tagamiseks siseruumides.
- Detailplaneeringuga näha planeeringualale ette lähipuhkeala.
- Sademevee juhtimisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas (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.**

Tori vallas, Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Piirkond on elamuarenduseks üldiselt sobilik, kuid nagu varasemalt juba välja toodud, siis vähendab piirkonna elukvaliteeti lennujaama poolt põhjustatud korduv kõrgem müratase. Tegemist on müraga, mis levib laial maa-alal ning mida ei ole võimalik väliskeskkonnas tavameetmetega tõkestada. Mürataset on ehituslike vahenditega võimalik reguleerida siseruumides.

**Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Eametsa külas, Tulika tee 1, Tulika tee 12 ning Meelespea tee 2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**