

Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt
51a katastriüksuste 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

Märts 2023

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	5
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	7
4.1.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	9
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	9
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	10
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE.....	10
7.	KOKKUVÕTE	11

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

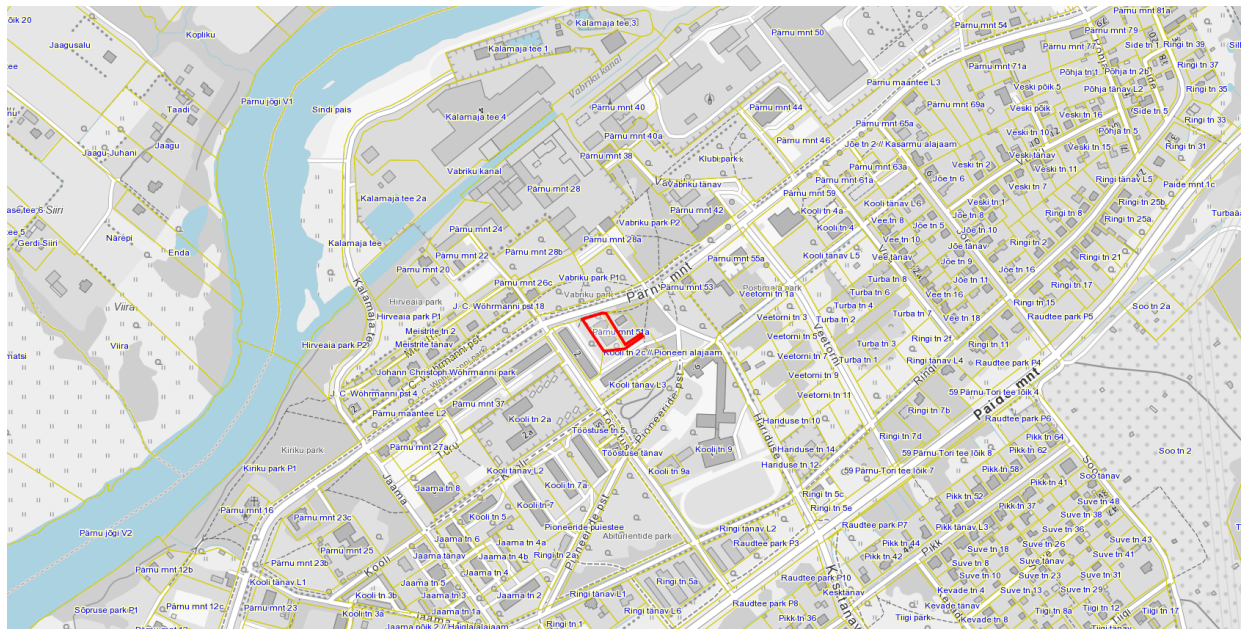
Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju);
- koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering);

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.

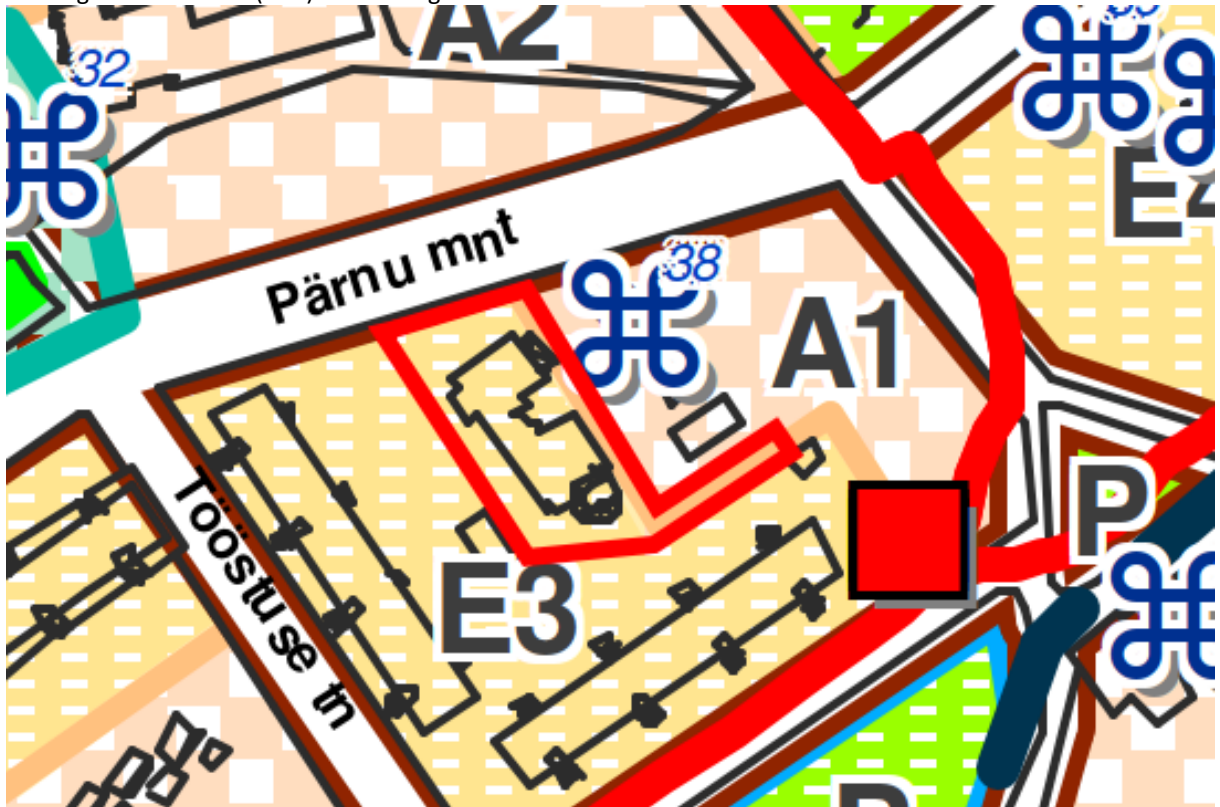
2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Pärnu mnt 49 (1403 m², 74101:001:0252) ja Pärnu mnt 51a (80901:001:0424) kinnistuid, mis asuvad Tori vallas Sindi linnas Pärnu mnt ääres. Juurdepääs Pärnu mnt 49 kinnistule lahendatakse Pärnu mnt 51a kinnistu kaudu.



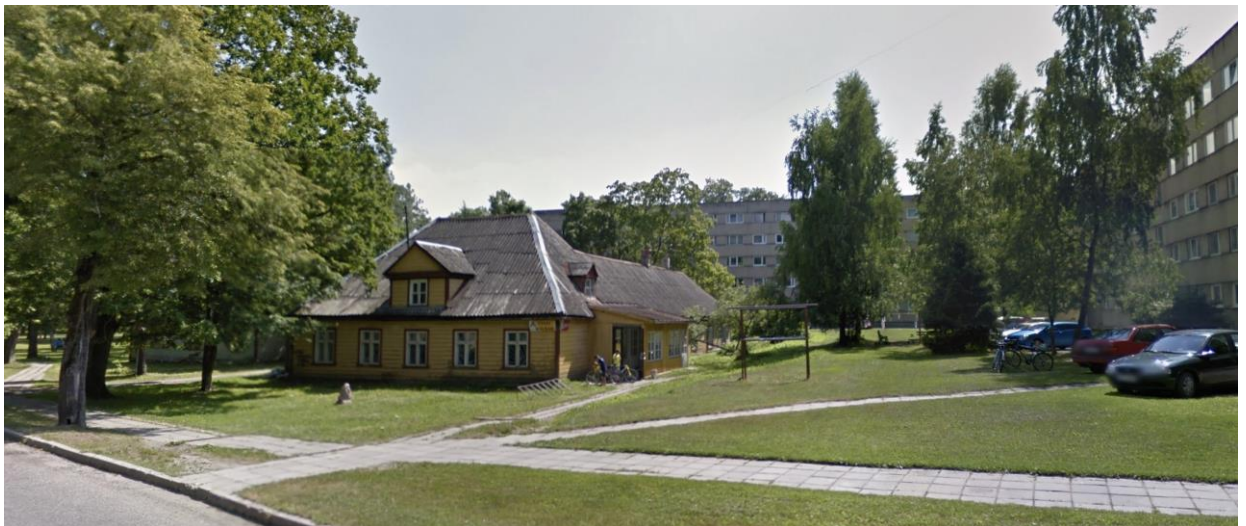
Joonis 1 Planeeritava ala asukoht

Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kaardil (punane kontuur)

Maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale Pärnu maanteelt

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu (kehtestatud Sindi Linnavolikogu 13.10.2005.a otsusega nr 110.) kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud **elamuala (E3)**, mis on mõeldud peamiselt väikeelamute ehitamiseks.

Pärnu mnt 49 kinnistu sihtotstarve on ärimaa 100%.

Pärnu mnt 51a kinnistu sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%.

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel paikneb Pärnu mnt 49 kinnistul üks hoone. Pärnu mnt 51a on hoonestamata.

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
103021814	Hoone	Ärihoone	Sindi linn, Pärnu mnt 49	2	456

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

Teadaolevalt ei ole piirkonnas olulisi heiteid põhjustavaid objekte. Samuti ei ole infot võimaliku pinnasereostuse kohta.

Looduskaitse ja –keskkond

Lähim kaitseala on Pärnu jõe hoiuala, mis asub planeeritavast alast ca 350 m kaugusel.

Lähiala looduskeskkonna moodustavad Pärnu mnt ja Pärnu jõe äärsed Sindi linna haljasalad (pargid ja puisteed).

Olulisemad piirangud

Planeeritavale alale jääb elektripaigaldiste kaitsevöönd (vt joonis 4).



Joonis 4 Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on Pärnu mnt 49 kinnistutele 15 korteriga 3-korruselise korterelamu kavandamine. Kinnistu täisehituseks on planeeritakse ca 33% (470 m²). Pärnu mnt 51a kinnistule määratakse tee ja tänava maa sihtotstarve (LT).

Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostatud on hoone eskiisprojekt.



Joonis 5 Planeeritava hoone eskiis...



Joonis 6 ...ja asendiskeem

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sindi linna üldplaneeringu muutmiseks.

Sindi üldplaneering näeb ette üksikelamu maksimumkõrguseks 8,5 m ja elamualale E3 ei ole lubatud korterelamut ehitada.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

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

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

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks (lk 38):

- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktse asustusega;
- väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülsust;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt on Sindi üks väärtuslikest maastikest (A2).

Väärtuslike maastike valiku üldised kriteeriumid (lk 41, 42):

- maastik on piirkonna kultuurilis-ajaloolise identiteedi kandja;
- maastikul on kultuurilises, ökoloogilises ja sotsiaalses sfääris tähtis avalikkust huvitav roll;
- maastik on majandusressurss, mis õige majandamise korral võib kaasa aidata uute töökohtade loomisele;
- maastik on elukeskkonna oluline osa, mis aitab kaasa kohaliku kultuuri kujunemisele;
- maastik indiviidi ja ühiskonna heaolu olulise osana seab kõigile õigused ja kohustused;
- maastik on muutuv – muutused majanduses kiirendavad maastike ümberkujunemist.

Sindi linna üldplaneering²

2.3.1. Elamualad (lk 9)

Elamualade planeerimisel on rakendatud meetmeid negatiivsete keskkonnamõjude minimeerimiseks. Elamualad on reserveeritud valdavalt väärtusliku kõrghaljastusega aladele. Eelistatakse madaltihedat rohealadega hoonestust. Toodud on tingimused miljööväärtuslikele aladele ehitamiseks.

Elamuehitamise senisest rangem reguleerimine ei tohiks avaldada linnale majanduslikult olulisi tagasilööke, sest sellega tagatakse ühtlasi senise keskkonnakvaliteedi püsimine ja seda hindava elanikkonna linna elama jäämine.

2.3.6 Säästva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine (lk 11)

Üldplaneeringu ellu rakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamualade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni

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

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

Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang viimine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine, ajakulu vähendamine transpordis ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus.

Elamud reeglina ükshaaval keskkonnaohtlikud ei ole. Probleem tekib pigem paljude elamute koondumisel, millisel juhul võidakse ületada keskkonna taluvuse piir. Elamukvartalite eraldamiseks ja kaitseks tootmis- ja tööstusaladelt ning elava liiklusega tänavatelt tuleva liiklusrumina ja õhusaaste eest tuleb rajada uusi rohelisi puhvervööndeid ja väiksemaid haljakuid.

4.2.1 Elamualade reserveerimine (lk 16)

Elamuehituseks reserveerimisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega, võimaluste piires on arvestatud nende alade kaitstust saaste (müra, vingugaasid, tööstuslik saaste jne) eest. See on oluline kuna sealses keskkonnas tuleb inimestel hiljem veeta mitmeid aastakümneid.

Saavutamaks parimat võimalikku otsust on kaalutletud elamuehituspiirkondade asutamiseks sobivate kohtade eeliseid ja puudusi. Nende optimaalse ja aktsepteeritava vahekorra puhul ongi ala kasutatavaks loetud ning elamuehituseks sobiliku alana reserveeritud.

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.

6.1 Arhitektuurireeglid ja ehituspõhimõtted Sindi linnas (lk 26, olulisemad tingimused)

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

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

4.1. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Pärnu mnt 49 kinnistu on Sindi linna üldplaneeringuga kavandatud elamumaa (E3).

Olemasoleva hoone naabriks on 5-korruselised kortermajad Tööstuse tn 5 ja Kooli tn 2b ning Pärnu mnt 51 kinnistul asuv muinsuskaitse all olev elamu.

Sindi linna üldplaneering näeb ette, et elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Arvestades, et tegemist on ikkagi linnaga, ei arvesta taoline nõue tõenäoliselt sellega, et uushoonestust võiks lisanduda Sindi keskusesse, kus on hoone tüüpe märksa enam ja ruumiline keskkond mitmekesisem. Sindi linnas tervikuna on valdavad küll eramajad, kuid lisaks mitmekorruselistele paneelilamutele leidub veel ka väiksemaid kortermaju. Lähtuvalt sellest on keeruline taolist suhteliselt imperatiivset nõuet kohendada olemasolevale keskkonnale, ning siduda kõrgemate arengudokumentidega, mille üheks olulisemaks ideeks võiks lugeda linnakeskuste arengu toetamise ja tihendamise. Kuna Sindi linna üldplaneering on kehtestatud 2005. aastal, siis on põhjust eeldada, et selle koostamise olid eeldused keskkonna

Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang
muutusteks teised, kui need on praegu, kui elamuarendus on intensiivsem ning aina enam pööratakse tähelepanu säästvate arengule ja energiakasutusele.

Samuti on Pärnu mnt 49 kinnistu ruumiline olukord selline, mis sisaldab eelpooltoodud tingimuse valguses mitmeid konflikte.

- 1) Pärnu mnt 49 kinnistu puhul ei saa eeldada, et keegi võiks ehitada kahe viiekorruselise kortermaja poolt ääristatud krundile pereelamu, sest pereelamu alad eeldavad palju privaatsemat elukeskkonda.
- 2) Samuti ei ole reaalne, et mingi tehingu tulemusena võiks Pärnu mnt 49 kinnistu jääda hoonestamata ning saada osaks haljasalast või korterelamu krundist.
- 3) Ka on tänaseks selge, et nõukogudeaegsed kortermajad püsivad tõenäoliselt veel aastakümneid ja isegi kui need peaks lammutatama, siis ei saa eeldada, et nende asemele võiks kerkida väiksemad hooned.

Olemasolevasse keskkonda uute hoonete kavandamine ja selle tihendamine on kooskõlas ka säästva arengu printsiipidega, sest sellisel juhul tuleb oluliselt vähem ressursse kulutada uue taristu ehitamiseks ning uued elanikud saavad kasutada juba olemasolevaid toimivaid teenuseid.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Kinnistu asub liihkeohtlikest piirkondadest eemal, mistõttu liihkeohtu antud kohas ei ole.
Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra, vibratsioon	Seoses ehitustegevusega suureneb mürafoon, kuid see on ajutine. Hetkel ei ole alale tulevad funktsioonid päris täpselt veel selged, kuid seoses kavandatava tootmisega tuleb jälgida, et elamualadele ei leviks nii hoonetest kui ka transpordist tulenevat ülemäärast ja häirivat müra.
Välisõhu kvaliteet	Kavandatavate hoonete lisandumine ei mõjuta märkimisväärselt välisõhu kvaliteeti.
Jäätmed	Jäätmed kogutakse konteinerisse ja transporditakse jäätmete kogumis- või ümbertöötlemiskohta vastavalt piirkonna jäätmekavale.
Kultuuripärand	Planeeritava ala kinnistu vahetusse jääb muinsuskaitsealune elamu Pärnu mnt 51 kinnistul. Arvestades, et uus hoone ehitatakse väiksema ehitisealuse pinnaga ja jääb muinsuskaitsealusest hoonest ca 18 m kaugusele. Planeeritav kortermaja on 3-korruselise viilkatusega hoone, mis ei mõju naaberhoone kõrval ebaproportsionaalselt suurena. Olemasolev hoone lammutatakse. Tegemist ei ole kultuuriväärtusliku hoonega.

Looduskaitse	Kinnistust ca 350 m kaugusele jääb Pärnu jõe hoiuala. Mõju looduskaitsealadele ei ole ette näha.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Kavandatakse suhteliselt väikesemahulist kortermaja, mis on kooskõlas piirkonna hoonestuse mastaapidega.
Insolatsioon	Mõju puudub on vähene. Kavandatav hoone asub olemasolevatest kortermajadest ca 27 m kaugusel, mistõttu saavad korterid insolatsiooniperioodi (märtsist septembrini) kestel piisavalt valgust. Varjutuse hulk kasvab talveperioodil, kuid see on asjaolu, mida tuleb linnatingimustes reeglina taluda.
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.
Liiklus	Tegemist on väikese kortermajaga, mille lisandumine ei muuda üldist liikluskoormust. Väljasõidutee kavandamisel tagada piisav nähtavus nii kergliiklusteele kui ka autoteele.
Teenused	Mõju puudub. Täiendavaid teenuseid ei lisandu. Piirkond on kaetud piisavalt olemasolevate teenustega (kaubandus haridusasutused jms).
Üleujutusala	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
Sademevesi	Kavandatav arendustegevus mõjutab sademete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademete kogumise ja juhtimise lahendus antakse detailplaneeringuga.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Planeeritav ala jääb 5-korruselise kortermaja ja muinsuskaitsealuse hoone vahele. Mõju puudutab peamiselt planeeritavat krunti ja olemasolevaid naaberhooneid. samas on mõju laiem, sest Sindi keskusesse ei ole uusi kortermaju viimasel ajal ehitatud. Koos olemasoleva elamupiirkonna lähedusse. Kui kavandada keskkonnamõjudele piisavad leevendusmeetmed, siis on mõju suurus suhteliselt lokaalne ning planeeritav ala saab osaks olemasolevas linnapiirkonnast.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Arendusest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju planeeringuga hõlmatud kinnistul on lühiajaline. Arvestades, et tegemist on linnakeskkonnaga ja elamupiirkonnaga, siis võiks kortermaja ehitus stimuleerida uushoonestuse ehitamist Sindi linnakeskuses laiemalt.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei avalda märkimisväärset mõju Natura 2000 võrgustiku alale (Pärnu jõe hoiuala), sest planeeritav ala asub Natura alast 350 m kaugusel ning elukeskkond

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- Pärnu mnt 49 kinnistu asub pargi ja vabaplaneeringulise korterelamuala piiril, mistõttu piirete kavandamisel kaaluda piirete vältimist või siis keskkonda sobivat lahendust (nt madal haljaspiire).

7. KOKKUVÕTE

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

Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a kinnistu detailplaneeringu näol on tegemist Sindi linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut tegeva detailplaneeringuga. Sindi linna üldplaneering seab ette elamualadel E3 hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 8,5 m ning rõhuasetuse pereelamute arendamisele.

Antud asukohta arvesse võttes ning arvestades samuti sellega, et lisaks Pärnu mnt 49 kinnistu vahetus läheduses olevatele korterelamutele on linnas ka väiksemaid korterelamuid, siis ei ole tegelikult mõjuvat põhjust, miks antud krundil peaks ehitama 8,5 m kõrguse väikese korterelamu või pereelamu.

Olemasolevat keskust on otstarbekas tihendada. Arvestades olemasolevat hoonestust, on kavandatava 3-korruselise viilkatusega kortermaja näol leitud mõistlik kompromiss 5-korruseliste kortermajade ja väikse muinsuskaitse aluse puithoone vahele.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust alata Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.