

Tori alevikus Oore tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Asukoht:

Pärnu maakond, Tori vald, Tori alevik, Oore tee 7

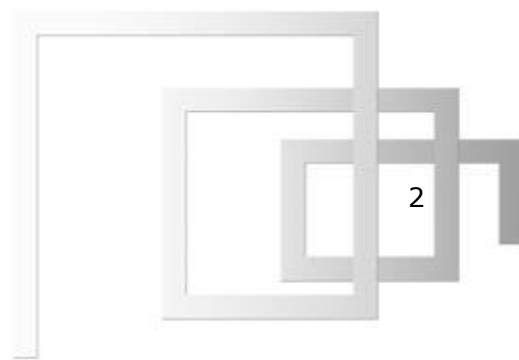
Koostaja:

Ruumi Grupp OÜ
Triin Kask
triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2023

SISUKORD

1. Eelhinnangu koostamise vajalikkus _____	3
2. Mõjutatava keskkonna kirjeldus _____	3
3. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus _____	8
4. Seotus teiste planeerimisdokumentidega _____	9
5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju _____	12
6. Meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks _____	15
7. Kokkuvõte _____	15
8. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad _____	17



1. Eelhindangu koostamise vajalikkus

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi 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 planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

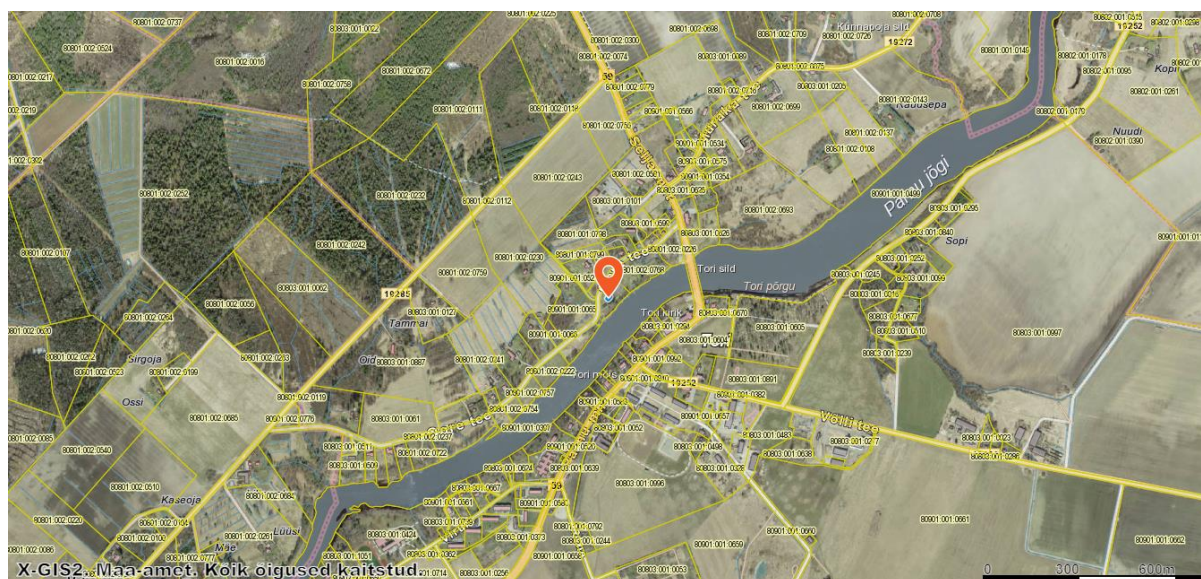
KSH algatamise vajadust on kaalutud ka KeHJS § 6 lg 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 15 p 8 kohaselt:

- ◆ selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoides muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

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.

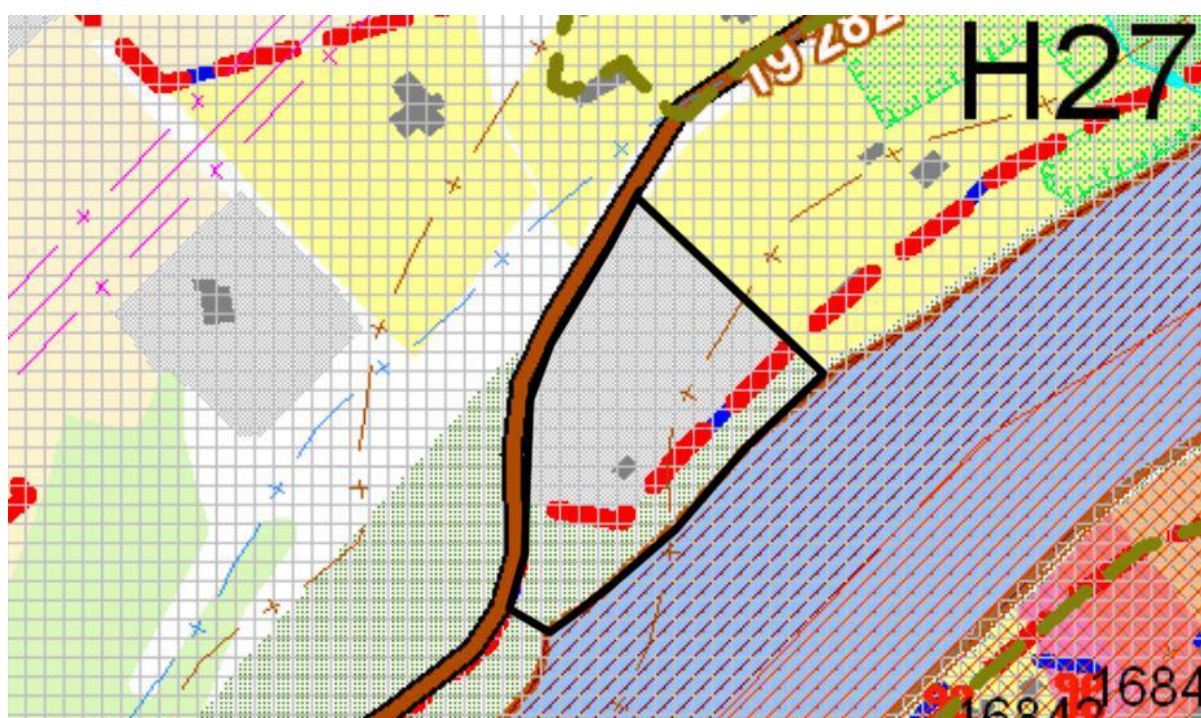
2. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

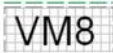



Mõjutatav ala hõlmab Tori alevikus asuvat Oore tee 7 katastriüksust, mis paikneb Pärnu jõe põhjapoolses kaldas jõe ja Oore tee vahelisel alal (asukoht näidatud skeemil 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht. Väljavõte Maa-ameti kaardist (19.04.2023)

Põhja-kirde suunast külgneb planeeringuala hoonestatud elamumaaga Oore tee 3 (80801:002:0768), edela suunast on planeeringuala naabriks hoonestamata maatulundusmaa Mäeotsa (80801:002:0701). Planeeritava ala üldplaneeringujärgne juhtotstarve on valdavalt „eraõu hoonestusega“, kusjuures nimetatud otstarbega osa on määratud ka perspektiivse tiheasustusala piiridesse. Jõe äärest ca 25 m ulatusega ala ja kinnistu edelanurk jäävad perspektiivse tiheasustusala piiridest välja ja on määratud rohekoridoriks. Kogu kinnistu, nagu ka kogu Tori alevik paikneb väärtuslikul maastikul (väljavõte Tori valla üldplaneeringust on esitatud skeemil 2).



-  väärtuslik maastik
-  eraõu hoonestusega
-  rohekoridor
-  perspektiivne tiheasustusala piir

Skeem 2. Väljavõte alal kehtivast Tori valla üldplaneeringust.

Oore tee 7 katastriüksus (80801:002:0780) on eraomandis. Tegemist on 7335 m² suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, mis kõlvikuliselt jaotub: haritav maa 1063 m², looduslik rohumaa 1301 m², metsamaa 1419 m², muu maa 3552 m².

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Ehtisregistri andmetel paikneb kinnistul 2 hoonet:

- ◆ 1-korruseline 64 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamu (koodiga 103023118), mille esmane kasutuselevõtu aasta on 1928. Hoone kandvad konstruktsioonid ja välissein on puidust, katusekate bituumen või PVC plaat või rullmaterjal. Käesoleval hetkel on hoone hävinenud/vare.
- ◆ kavandatav eramu (kood 120187285). Käesoleval hetkel on valminud ainult vundament, millele anti ehitisluba 1992. aastal. Nüüdseks on ehitusprojekt ja ehitisluba aegunud.

Lisaks on planeeringualal kelder ja kasvuhoone, aiamaad, viljapuud- ja põõsad, rohkelt kõrghaljastust (vt skeem 3). Kinnistul paiknevad hooned ei ole hetkel elamiskõlblikud, seega on viimastel aastatel planeeringusala kasutatud peamiselt aiasaaduste kasvatamiseks.





Skeem 3. Vaade planeeringualale (Fotod Maa-ameti fotolaost, pildistatud 20.04.2022)

Planeeringuala kuivenduse tagavad põhja poolses osas olevad lahtised kraavid, mis koonduvad katastriüksuse keskaigas kokku sademeveetorusse, mille kaudu liigvesi suunatakse Pärnu jõkke.

Planeeritava maa-ala reljeef on kaldast eemale jääval maa-alal suhteliselt tasane, kerge langusega Pärnu jõe suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 12,28-13,32 m. Veidi järsem nõlv paikneb jõe kaldast ca 20 m kaugusel, kus kõrgused langevad 5 m lõigul 2 m võrra. Nõlva all kulgeb 1,5 m laiune pinnastee ning sealt edasi langevad kõrgused 15 m lõigul veel 2 m võrra.

Kitsendustest ulatuvad planeeritavale kinnistule jõega kaasnevad veekaitsele võõndid (kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m veepiirist). Tehnovõrkudest ulatub kinnistule elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus AMKA.3x50+70, vid 165218540), millega kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge (vt skeem 4). Kinnistul on olemas elektriga liitumine.

Vastavalt väljavõttele OÜ Eesti Geoloogiakeskuse 2001. a „Eesti põhjavee kaitstuse kaardist“ on Tori aleviku territooriumil põhjavesi keskmiselt kaitstud.

Vastavalt Tori valla üldplaneeringule koostatud KSH hinnangule: Pärnu jõe võimalikust liikehust tulenevalt on uute elamute rajamisel oluline vältida Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamist. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.

Planeeritav ala paikneb vahetult Pärnu jõe hoiuala (Pärnu) vastas (EELIS kood KLO2000293). Kaitstavatest liikidest elutsevad planeeringuala lähedases lõigus II

kaitsekategooria limus paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), ja III kaitsekategooria kalad võldas (*Cottus cobio*) ja hink (*Cobitis taenia*). Pärnu jõgi on ühtlasi ka looduslana Natura 2000 ala (kood EE0040345, EELIS kood RAH0000027). Lisaks on lähipiirkonnas mitmete II kaitsekategooria nahkhiirte leiukohad.



Skeem 4. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist (20.04.2023)

Maa-ameti kaardi „Ohtlikud kaitised, veevarustus, veeohutus“ põhjal puuduvad planeeringualal ja läheduses ohtlikud ettevõtted, lähim tuletõrjevõetukoht jääb planeeringualast ca 130 m kaugusele kirde suunda Oore tee äärde (vid 4318). Muinsuskaitsetised objektid ja kultuurimälestised puuduvad.

Katastriüksusel paikneva elamu kasutuselevõtu aasta on Ehisregistri andmetel 1928, aga vaadates ajaloolisi kaarte, on hooned antud asukohas tuvastatavad juba 1902. Aasta kaardil (skeem 5).



Skeem 5. Maa-ameti üheverstane kaart aastast 1902, millelt on näha käesoleva detailplaneeringu alal olev hoonestus ja Oore tee, mis vahetult planeeringuala vastas paikneb jõe kõige lähemal.

3. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu eesmärk on Oore tee 7 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine üksikelamule ja seda teenindavatele abihoonetele, tehnovõrkude, haljastuse ja juurdepääsu lahendamine. Olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on planeeritud muuta üksikelamumaaks. Ehituskeeluvööndisse jääv osa kavandatavast hoonestusalast paikneb asukohas, mis on juba varasemalt olnud hoonestatud vähemalt 100 aastat. Elamu rajatakse olemasoleva vundamendi peale.

Planeeringu lahend on üldplaneeringut muutev, sest hoonestusala kavandatakse osaliselt Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse.

4. Seotus teiste planeerimisdokumentidega

Pärnu maakonna planeering (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74) näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

1) Energiavajaduse optimeerimiseks ja liikumise lihtsustamiseks on väga oluline siduda tootmis-, äri- ja teenindusettevõtted ning uusasustus olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega (p 4. Tehniline taristu lk 66).

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

3) Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks: (p 2.5.1. Linnalised asustusega alad lk 38):

- ◆ järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist;
- ◆ uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;

4) Roheline võrgustik p 3.3.1.

- ◆ Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuks on ehituskeeluvööndi ulatus. Rohelise võrgustiku koridoriga toimivate vooluveekogude hulgas on ka Pärnu jõgi;
- ◆ säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- ◆ tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust;
- ◆ asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;
- ◆ roheline võrgustiku piirid ja kasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga.

5) Väärtuslikud maastikud p 3.1.1.

- ◆ Pärnumaal on määratud 33 väärtuslikku maastikku, mille hulgas A3. Tori.
- ◆ hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;

- ◆ maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- ◆ hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- ◆ uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- ◆ maastikuökoloogilisest printsibist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes. Kui looduslike kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

Pärnu Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (käesoleval hetkel kehtetu) võeti aluseks Tori valla väärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel. „Tori väärtuslik maastik“ nimetuse all on väärtuslike maastike hulka kantud kogu Tori alevik ja selle lähiümbros.

- ◆ Säilitada väärtuslike maastike omapära:
 - maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks maastikumuster;
 - hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
 - uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega. Samuti tuleb säilitada maksimaalselt looduslik pinnas;
 - säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure ja maakasutust;
 - säilitada looduslike elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
 - taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
 - sobitada uusi elemente ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi.
- ◆ Üldised hooldussoovitused väärtuslikele maastikele:
 - jätta looduslähedasse seisundisse veekogude kaldaribad (veekaitsevööndi laiuselt) kui suurima ökoloogilise potentsiaaliga maastikuosad;
 - maastikku kogetakse peamiselt teedelt, seega on oluline teeäärsete (veeturismi puhul ka veekogude kallaste) põldude, heina- ja karjamaade, samuti metsade väljanägemine;
 - säilitada eelmisest ajast pärit “jälgi” (erinevatest ajalooperioodidest alates muinasajast ja lõpetades nõukogude perioodiga) maastikus, kus see on võimalik. Säilinud jäljed loovad maastikus ajalise sügavuse ja samas ka mitmekesisivad elutingimusi elusloodusel;

- võimalusel kasutada ehitustöödel loodussõbralikke materjale (savi, looduslik kivi, puit, pilliroog) ja ökotehnoloogilisi lahendusi heitvete puhastamisel.

Kehtiv Tori valla üldplaneering

Käesolev detailplaneering on seotud Tori valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.12.2009 Tori Vallavolikogu määrusega nr 22) kui kõrgema astme planeerimisdokumendiga.

1) Koostatav detailplaneering ei ole üldplaneeringuga kooskõlas, sest tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

2) Üldplaneeringuga on ala juhtotstarbeks määratud valdavalt „eraõu hoonestusega“, kusjuures nimetatud otstarbega osa on määratud ka perspektiivse tiheasustusala piiridesse. Jõe äärest ca 25 m ulatusega ala ja kinnistu edelanurk jäävad perspektiivse tiheasustusala piiridest välja ja on määratud rohekoridoriks.

3) Kuna algatatava planeeringu eesmärk on üksikelamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete ning tehnilise taristu planeerimine, on siinkohal välja toodud mõned olulisemad üldplaneeringu tingimused elamumaadele:

- ◆ Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Ehitamisel jõgede kaldaaladele tuleb silmas pidada vastava ala ehitusgeoloogilisi tingimusi. Vajadusel viia läbi ehitusala geoloogiline uuring.
- ◆ Üldplaneeringuga ei muudeta oluliselt ajalooliselt väljakujunenud asustustritit Tori vallas. Säilivad kõik olemasolevad elamud.
- ◆ Tulenevalt võimalikust maalihkeohust Pärnu jõe alamjooksul ei ole hoonete rajamisel lubatud kalda ehituskeeluvööndi (Looduskaitseaduse kohaselt on see Pärnu jõel 50 m) vähendamine. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.
- ◆ Rohevõrgustiku elemente ei tohi läbi lõigata.
- ◆ Vältida tuleb Pärnu jõe ja Navesti jõe loodusalade piires jõgede kaldajoone muutmist ja süvendustöid. Kui need osutuvad siiski vajalikuks, tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed, mis selgitatakse välja konkreetse KSH käigus.
- ◆ Planeeritavate alade reoveekäitlus tuleb lahendada vastavalt Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuetele, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale ja Veeseadusele.

5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Valdkond	Mõju
Pinnas	Kavandatud tegevuse elluviimisel kasutatakse looduslikke ressursse. Tegevuse käigus ei kasutata loodusvarasid (liiv, killustik, muld) mahus ja moel, mis põhjustaks olulist negatiivset mõju. Ette pole nähtud maapinna süvendamist või muul moel muutmist mahus, mis võiks esile kutsuda erosiooni või maalihke ohu. Vähene negatiivne ajutine mõju esineb seoses ehitustegevusega. Planeeritaval alal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alal ei ole keskkonnaohtlikke rajatisi.
Veestik	Planeeringuala paikneb Pärnu jõe ääres. Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga piirkonda. Reovee lahendus rajatakse vastavalt seadustele. Kavandatava tegevusega ei teki tehnoloogilist heitvett. Planeeringualal ei ole teadaolevalt keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele. Kui ehitiste ehitamisel ilmneb pinnase jääkreostust, tuleb ehitustegevus peatada ning see nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustööde jätkamist. Sademevee juhtimisel suublasse tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. 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“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
Müra	Kavandatava tegevuse realiseerimisel ei põhjustata eeldatavalt ümbruskonnas välismüra normväärtuste ületamisi. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid, aga viimasel juhul on tegu on mööduva mõjuga. Planeeringuala mõjutab väljastpoolt liikluse seonduv müra ja jõega kaasnevad looduslikud helid.
Vibratsioon	Olulised vibratsiooniallikad puuduvad. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud vibratsiooni tasemeid, aga tegu on mööduva mõjuga.
Välisõhu kvaliteet	Mõju välisõhu kvaliteedile võib kaasneda ehitustegevuse ajal ja edaspidi hoonete kütmise käigus, aga välisõhku eralduvate saasteainete heitkogused ei ületa eeldatavasti piirmäärasid.
Jäätmed	Tekkivad tavajäätmed kogutakse liigiti ja antakse üle vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või kompleksluba omavale ettevõttele ja ohtlikud jäätmed kogutakse samuti eraldi ning antakse üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba või kompleksluba omavale ettevõttele. Tavapärasest suurem jäätmete teke

	<p>on seotud ka ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmel põhineva käitluse üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetest.</p>
Kultuuripärand	<p>Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialal puuduvad, seega puudub ka mõju kultuuriväärtustele.</p>
Sotsiaalsed seosed	<p>Planeeritava ala Pärnu jõe äärde jääb 4 m ulatusega kallasrada, mille liikumist ei ole lubatud vastavalt KeÜS § 38 takistada. Oore tee ligidal planeeringuala servas on paadisild ja ujumiskoht. Kuna planeeritav ala piirneb Oore teega jõe kõrval, tuleb planeeringu koostamise käigus välja selgitada, kas tegemist on kohalikele olulise ujumiskohaga ja analüüsida, kas läbi planeeritava krundi olemasoleva pinnastee kaudu on vajalik ette näha juurdepääs kallasrajale ning kas olemasoleva paadisilla juurde tuleb rajada avalik supluskoht.</p>
Looduskaitse ja Natura 2000	<p>Mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele eeldatavalt ei esine, sest ehkki planeeringuala asub vahetult Natura 2000 võrgustiku ala kõrval, on planeeringuala olnud ajalooliselt hoonestatud ja inimeste poolt õuemaana kasutuses. Viimased paarkümmend aastat hoonetes elatud ei ole ja maa-ala on kasutatud ainult aiamaa saaduste kasvatamiseks. Muruplats on hoitud puhta ja niidetuna ning viljapuud hooldatuna, seega täielikult inimkasutusest välja ei ole krunt jäänud. Planeeritava lahenduse elluviimisel suureneb inimtegevuse mõju, sest krundile asutakse tõenäoliselt elama aastaringiselt. Ühe ühepereelamu ja abihoonete rajamine ei ole oma iseloomult siiski selline arendus, mis Natura 2000 võrgustiku alale olulist mõju võiks avaldada. Ette ei ole nähtud loomuliku jõesängi muutmist või tegevusi, mis kahjustaks Pärnu jões elavaid kaitsealuseid liike. Arvestades, et planeeritav krunt paikneb tiheasustatud piirkonnas, mille naaberkiinnistu on samuti hoonestatud ja aastaringiselt inimeste poolt asustatud, ei saa eeldada ka mõjusid teistele Pärnu jões elavatele organismidele (loomad, linnud), sest antud asukohas on nad harjunud inimese kõrval elama. Veekaitsevööndist ei ole lubatud raiuda puittaimestikku ning kallasrada hoitakse vabana. Üldplaneeringuga rohekoridoriks määratud jõeäärsel osal hoonestamist ega muud keskkonda mõjutavat tegevust ette pole nähtud. Planeeritud hoonete vee ja kanalisatsiooni rajatise võivad piirkonna hüdrooloogilisi tingimusi vähesel määral mõjutada, aga eeldusel, et puurkaevu ja reovee kogumismahuti, biopuhasti või septikuga imbeväljaku rajamisel peetakse kinni kõikidest normidest ja nõuetest, ei kaasne tegevusega põhjavee ega jõe reostumist. Ehitustegevuse ja ehitise kasutamisega kaasnevad jäätmel, müra ja vibratsioon. Kui jäätmemajandus lahendatakse vastavalt seadusandlusele, ei kaasne jõe ega lähipiirkonna reostumist. Ehitusaegne müra ja vibratsioon on ajutine ning eeldatavasti ei ületa piirnorme, seega ei avalda eeldatavasti ka Natura 2000 alale olulisemat mõju kui näiteks planeeritava krundi ääres ja kohati jõe lähemal kui planeeritav hoonestus, paiknev Oore tee, millel sõidetakse mootorsõidukitega aastaringiselt.</p>

Maastikuilme	Kavandatava tegevuse realiseerimisel maastikuilme vähesel määral muutub. Aga võttes arvesse, et ala on juba ajalooliselt olnud hoonestatud ning praegusel hetkel on hoonestus räämas/lagunenud, siis võib muutus olla pigem positiivne, kuna kasutuskõlbmatud hooned likvideeritakse või tehakse korda, mis parandab ala esteetilist ilmet. Ehkki planeeritaval kinnistul püsivalt ei elata, on seal siiski järjepidevalt tegeletud aiamaade harimisega, seega jääb maakasutus suuresti samaks ka detailplaneeringu elluviimisel.
Valgus, soojus, kiirgus, lõhn	Olulised valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnaallikad puuduvad.
Õnnetuste esinemine	Kavandatava tegevusega kaasneda võivateks õnnetusteks on reovee lekkimine ja tuleoht. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub peamiselt hoonete projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise, hädaolukorra lahendamise plaani koostamise ja rakendamise. Võimalike avariolukordade esinemise, mille tulemusena võib reostuda näiteks pinnas, veekogu, põhjavesi või õhk, võimalikkuse vähendamiseks tuleb planeeringu käigus ette näha vastavad ennetavad meetmed. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid. Vastavalt Tori valla üldplaneeringule koostatud KSH hinnangule on kogu Pärnu jõe alamajooks maalihke ohuga ala ning soovitakse enne hoonestamist läbi viia täiendavad uuringud. Samas võttes arvesse konkreetset asukohta ja fakti, et nii planeeritav kui ka naaberkinnistu on olnud ehituskeeluvööndi piires hoonestatud juba vähemalt 100 aastat, on maalihke esinemine ebatõenäoline.
Liiklus	Kavandatava tegevusega kaasnev liiklustiheduse suurenemine on pigem ebaoluline, kuna taastatakse endine elamuase ning kinnistu ei ole ka viimaste aastate jooksul täielikult kasutusest väljas olnud.
Sademevesi	Kavandatava arendustegevusega rajatavad hooned ja teed/parkimisalad võivad vähesel määral mõjutada sademete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Soovitav on kasutada lahendusi, mis ei näe ette sademete kiiret juhtimist kraavi (nt immutamine pinnasesse või pinnase lihkeotude võimaliku tekkimise vähendamise eesmärgil suunata liigveed kinniste sademeetorustikega otse jõkke).
Energiakasutus	Rakendatakse energia ja kütuse tõhusat kasutamist ja kasutatakse parimaid võimalikke tehnoloogiaid.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Arvestades, et kinnistu on ajalooliselt hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud olnud, on keskkonna seisukohast tegemist üldiselt keskkonda sobiva väheolulise muutusega. Vähesel määral ulatub mõju ka kaugemale, nt maastikuilme muutus. Rohevõrgustikuks määratud jõeäärne osa jäetakse planeeringu lahenduses täielikult puutumata ehk looduslikuks.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas	Tegevuse elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud on suures osas ennetatavad ja tegevusega ei ületata piirmäärasid müra ega õhusaastatuse osas ning puuduvad olulised tagajärjed vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee ja pinnase osas.

kumulatiivne ja piiriülene mõju	Samuti ei mõjutata negatiivselt kaitstavaid loodusobjekte, pärandkultuuri objekte ega Natura 2000 alasid. Õnnetuste esinemine ja nende tagajärjel avalduvate mõjude esinemine on pigem vähetõenaoline. Planeeringuala hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõjud on lühiajalised. Kumulatiivne ja piiriülene mõju eeldavalt puudub.
---------------------------------	---

6. Meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks

Detailplaneeringuga tagada, et säilitatakse võimalikult palju looduslikkust. Veekaitsevöönd jätta looduslikuks ja kallasrajal liikumist ei ole lubatud takistada. Planeeringu koostamise käigus analüüsida, kas planeeritava ala kaudu on vajalik ette näha juurdepääs kallasrajale ja kas planeeritava ala edelanurka on vajalik rajada avalik supluskoht. Looduskaitseaduse § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuste loomaliikide isendite püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Detailplaneeringuga näha ette keskkonnakaitselised meetmed. Planeeringu mahus keelata maapinna suuremahuline süvendamine, tõstmine või muul moel muutmine, et välistada maalihke ohu tekkimine.

Planeeringu seletavas osas põhjendada kehtiva Tori valla üldplaneeringu muutmist.

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.

Planeeritav ala on käesoleval hetkel maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu, mis ka kehtivas üldplaneeringus on määratud tähistusega „eraõu hoonestusega“. Planeeritava ala kavandamine elamukrundiks ja uuesti hoonestamine ei avalda piirkonnale oluliselt negatiivsemat mõju kui senine tegevus on ajalooliselt avaldanud.

1. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju piirkonna hüdrokeoloogilistele tingimustele, põhjavee kvaliteedile ja veerežiimile. Arvestades asjaolu, et maa-ala on pikalt olnud hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud ning hoonestusala kavandatakse ajaloolise talusüdame asukoha peale, on ka maalihke oht ebatõenäoline. Puudub eeldatavasti piiriülene mõju;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei

ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel esialgse algatamiseelse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;

3. Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga, mis on ümbritsetud elamumaa, maatulundusmaa, transpordimaa ja Pärnu jõega;

4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;

5. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub;

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas Tori alevikus Oore tee 7 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

8. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 6 alusel on käesolevale eelhinnangule vaja küsida Keskkonnaameti ja Rahandusministeeriumi seisukohta.

1. Keskkonnaameti 31.05.2023 seisukoht nr 6 2/23/11334:

Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 2 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel on keskkonnakaitseliste tingimustega võimalik piisaval määral arvestada eelhinnangu punktis 6 esitatuga ja täites PlanS § 126 lg-s 1 sätestatud punkte.

Tähelepanu juhiti lisaks:

Oore tee 7 kinnistu piirneb (vähesel määral ka kattub) Pärnu jõe hoiualaga, mis kuulub Pärnu jõe loodusala RAH000027 Natura 2000 võrgustiku alade hulka. DP alal kavandatavaid tegevusi jõe vahetusse lähedusse ei ole planeeritud. Eelhinnangus on leitud, et ebasoodne mõju Natura loodusalale on eeldatavalt välistatud. Eelhinnangu punktis 5 (lk 11-13) on selle kinnituseks põhjendus, et ala on olnud ajalooliselt hoonestatud ja inimeste poolt õuemaana kasutuses. See ainuüksi ei ole piisav, kuna kinnistu on käesolevaks hetkeks olnud pikalt tavapärasest kasutusest väljas (vahepealsel ajal on tegeletud vaid aiasaaduste kasvatamisega). Mõjude avaldumise aspektist on oluline, millised on nüüdse planeeringulahenduse tagajärjel kinnistul kavandatavad tegevused ning ehitus ja kasutusaegsed mõjud (nt hoonete rajamine, kasutusintensiivsus, tehnovõrkude puhul reovee ja sademeveekanalisatsiooni rajamine, mis potentsiaalselt võivad avaldada mõju jõe).

Keskkonnaamet on küll antud juhul olemasoleva objektiivse teabe põhjal seisukohal, et ebasoodne mõju Pärnu jõe loodusalale on välistatud, kuid KSH eelhinnangus tuleks üheselt mõistetavalt välja tuua, kuidas täpselt on jõutud järeldusele, et ebasoodsad mõjud Natura ala(de)le on välistatud ja mis kaalutlustel on jäetud algatamata Natura eelhindamise protsess. **(Täiendatud KSH eelhinnangu peatükk 5 Looduskaitse ja Natura 2000 lahter)**

Eelhinnangu punktis 1 (lk 3) on alusena välja toodud KeHJS § 6 lg 2 p 22, mis käsitleb eelhinnangu koostamist mõne muu määratletud loetelust puuduva punkti tõttu. Keskkonnaameti meelest ei ole mainitud punktile tuginemine põhjendatud, kuna ei ole selgitatud, miks sellele viidatud on. Märkime, et antud juhul tingib eelhinnangu koostamise

planeerimisseaduse § 142 ja KeHJS § 33 (ÜP lahendust muudev DP). Kuna tegemist on kaitstavate loodusobjektidega piirneva alaga, tasub sellisel juhul eelhindangu andmise alusena otsustajal kaaluda ka KeHJS § 6 lg 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 15 p 8. **(Täpsustatud peatükk 1)**

2. Rahandusministeeriumi 09.06.2023 seisukoht nr 15-3/3354-2:

Teadaoleva informatsiooni põhjal on Rahandusministeerium seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Täiendavalt märgime, et 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. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonningimusi tagavad nõuded. Palume eeltooduga detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Lisakas märgiti järgmist:

1. KSH eelhindangu peatükis 4. „Seotus teiste planeerimisdokumentidega“ on selgitatud, et Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ võeti aluseks Tori valla väärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel. Selgitame, et Tori valla üldplaneeringu koostamisel võis see teemaplaneering aluseks olla, kuid kuna uue maakonnaplaneeringu kehtestamisega tunnistati teemaplaneering kehtetuks, siis ei ole käesolevalt võimalik sellest lähtuda mistõttu palume väärtuslikule maastikule määratud tingimuste välja toomisel tugineda kehtivale maakonnaplaneeringule. Palume lisada ka peatükki märkus teemaplaneeringu kehtivuse kohta. **(ptk 4 toodud välja maakonnaplaneeringus esitatud tingimused väärtuslikel maastikel ehitamisele ja lisatud märkus teemaplaneeringu kehtivuse kohta)**

2. KSH eelhindangu peatükis 4. „Seotus teiste planeerimisdokumentidega“ ei ole arvestatud maakonnaplaneeringus sätestatud roheline võrgustiku tingimusega. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1. „Roheline võrgustik“ on toodud põhimõte, mille kohaselt roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada roheline võrgustiku koridorina Pärnu jõe ehituskeeluvööndit, kus koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Samuti on maakonnaplaneeringuga seatud tingimus, et roheline võrgustiku koridoris loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Palume KSH eelhindangut täiendada ning arvestada tingimusega ka lähteseisukohtades. **(ptk 4 täiendatud Maakonnaplaneeringu roheline võrgustiku tingimuste osas)**

3. Planeeringuala asub Pärnu jõe kaldal. PlanS § 126 lõike 1 punkt 10 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine. Palume detailplaneeringus antud teemat käsitleda, vajadusel määrata planeeringualal avalik juurdepääs Pärnu jõe kallasrajale. **(ptk 5 tabelisse lisatud sotsiaalsed seosed)**

4. Maa-ameti Geoportaalist on näha, et Oore tee ligidal planeeringuala servas on ujumiskoht. Esitatud materjalidest ei selgu, kas see on välja kujunenud ka piirkonna inimeste ujumiskohaks. PlanS § 126 lõike 1 punkt 19 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine. Kui ala kasutavad piirkonna inimesed jões ujumiseks ning see on Tori alevikus oluline ujumiskoht, palume kaaluda avaliku ujumise ja puhkekoha määramise vajadust, vajadusel fikseerida see ülesanne ka lähteseisukohtades. **(ptk 5 tabelisse lisatud sotsiaalsed seosed)**