



**Tori vallas Eametsa külas  
Õuema maaüksuse detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

**Nimetus:** Tori vallas Eametsa külas Õuema maaüksuse DP KSH eelhinnang

**Töö tellija:** Kujundaja OÜ

**Töö teostaja:** LEMMA OÜ

Reg nr 11453673

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621

Tel +372 5139031

E-post [mihkel@lemma.ee](mailto:mihkel@lemma.ee)

**Vastutav koostaja:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 01.04.2024

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus.....	5
2 Seotus strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	9
2.1 Pärnu Maakonnaplaneering 2030+ .....	9
2.2 Sauga valla üldplaneering .....	9
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest .....	11
4 Hinnang keskkonnamõjudele .....	12
4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele .....	12
4.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	12
4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele .....	13
4.4 Jääkreostus.....	14
4.5 Õhusaaste, müra, vibratsioon valgus, soojus ja kiirgus .....	14
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	15
4.7 Visuaalne mõju.....	16
4.8 Mõju kultuuriväärtustele .....	16
4.9 Ohutus ja avariolukordade esinemise võimalikkus .....	16
4.10 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine.....	18
4.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine .....	18
4.12 Muud aspektid .....	18
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta .....	19

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673). Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“. Samuti on lähtutud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Tori Vallavolikogu ja varasema Sauga Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Tori valla Eametsa küla Õuemaa maaüksuse (kat. tunnus 73001:001:0784) detailplaneeringu (DP) algatamise taotlus on esitatud Kujundaja OÜ poolt 25.08.2023.

DP koostamise eesmärk on planeeringuala Õuemaa maaüksuse (mü) maasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks/tootmismaaks ning hoonestusõiguse määramine äri- ja tootmishoonetele. Lisaks antakse detailplaneeringus tehnovõrkudega varustatuse, juurdepääsude, parkimiskorralduse, haljastuse, heakorra lahendused ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks vastavalt Planeerimisseadusele (PlanS). Planeeringu koostamise eesmärgid ei ole kooskõlas antud asukohas kehtiva endise Sauga valla üldplaneeringuga.

Õuemaa maaüksus asub Pärnu lennuvälja kaitsevööndis, kus tuleb arvestada Lennundusseaduses toodud piirangutega. Transpordiamet on oma eelseisukoha andnud kirjaga 01.12.2023 nr 7.2-3/23/22939.

**KSH vajadust kaalutakse eelhindangu alusel, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest (PlanS § 124 lõige 6).** Käesoleva KSH eelhindangu eesmärgiks oli selgitada, kas Õuemaa maaüksuse detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte. **Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, arvestades asjaomaste asutuste seisukohti.**

## 1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

Planeeringuala hõlmab 5.79 ha suurust maatulundusmaa sihtotstarbega Õuema maaüksust (kat. tunnus 73001:001:0784), mille kõlvikuline koosseis on haritav maa 5.16 ha, looduslik rohuma 0.23 ha, metsamaa 0.19 ha ja muu maa 0.21 ha. Algul kaaluti võimalust DP alasse vajadusel haarata ka kirdesse jääv hoonestatud 3521 m<sup>2</sup> suurune elamumaa sihtotstarbega Nigula tee 2 (73001:001:0839) maaüksus, kuid sellest on loobutud.

Õuema mü on hoonestamata ning alal puuduvad tehnovõrgud. Samas on piirkonnas olemas kõik vajalikud võrgud, millega on eeldatavalt võimalik liituda. Teenusepakkujatelt tehnilisi tingimusi veel taotletud ei ole.

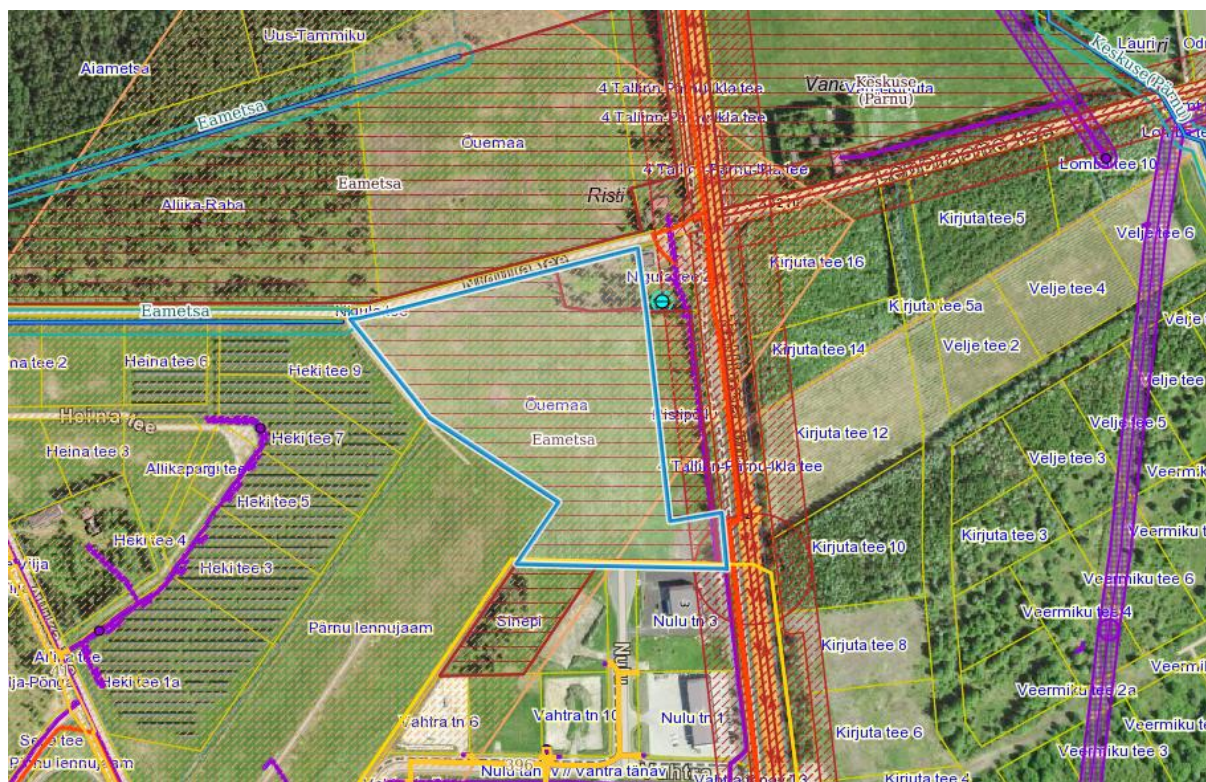
Õuema maaüksus asub Tori vallas Eametsa külas. Teisele poole Tallinn-Pärnu-Ikla maanteed (riigi põhimaantee nr 4) jääb Kilksama küla. Põhja ja edela poole jääb Sauga aleviku tiheasustusala.

Põhjas, teisel pool Nigula teed, on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega Õuema maaüksus (kat. tunnus 73001:001:0785).

Ida pool, Õuema maaüksuse ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahel, on Nigula tee 2 elamumaa sihtotstarbega maaüksus ja Ristipõllu (73001:001:0737) maatulundusmaa 100% maaüksus. Riigi põhimaantee kaitsevöönd ei ulatu Õuema maaüksusele.

Lõuna pool on samuti Nulu ja Vahtra tänava tööstusalad.

Edelas piirneb maaüksus transpordimaa 100% Pärnu lennujaama (73001:001:0325) maaüksusega ning läänes tootmismaa 80%/ärimaa 20% Allikapargi tee ja Heki tn maaüksustega, kuhu on 2020.a rajatud "Allika tee päikeseelektrijaam".



Joonis 1. DP ala asukoht ja kehtivad olulisemad kitsendused. Allikas: Maa-amet.



Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud (vt peatükk 2.2). Lähipiirkonnas on olemasolevad ja perspektiivsed tootmis-, äri- ja teenindustevõtete maa-alad. Üle maantee ida (Kilksama külas) ja lõuna pool (Sauga alevik) on ulatuslik Sauga Tehnopark (DP kehtestatud 2010.a).

DP ala asub drenaažkuivendusega maaparandussüsteemi maa-alal (EAMETSA, maaparandussüsteemi kood 6114870010130), kuid Põllumajandus- ja Toiduamet (PTA) saab vajadusel maaparandussüsteemi omaniku (maaomaniku) taotluse põhjal selle kasutusotstarvet lõpetada Maaparandusseaduse § 54 lõike 4 alusel, kui maaüksusel on kuivendussüsteem iganenud või lagunenud või muul põhjusel (maakasutuse muutmine) kaotanud olulise osa oma toimimisvõimest. Varasemalt on naaberkinnistute maakasutuse muutmise korral algse maaparandussüsteemi pindala oluliselt vähenenud. Ka süsteemi koosseisu jääv Sinepi maaüksus (80901:001:0080) lõuna pool on määratud tootmis- ja ärimaaks.



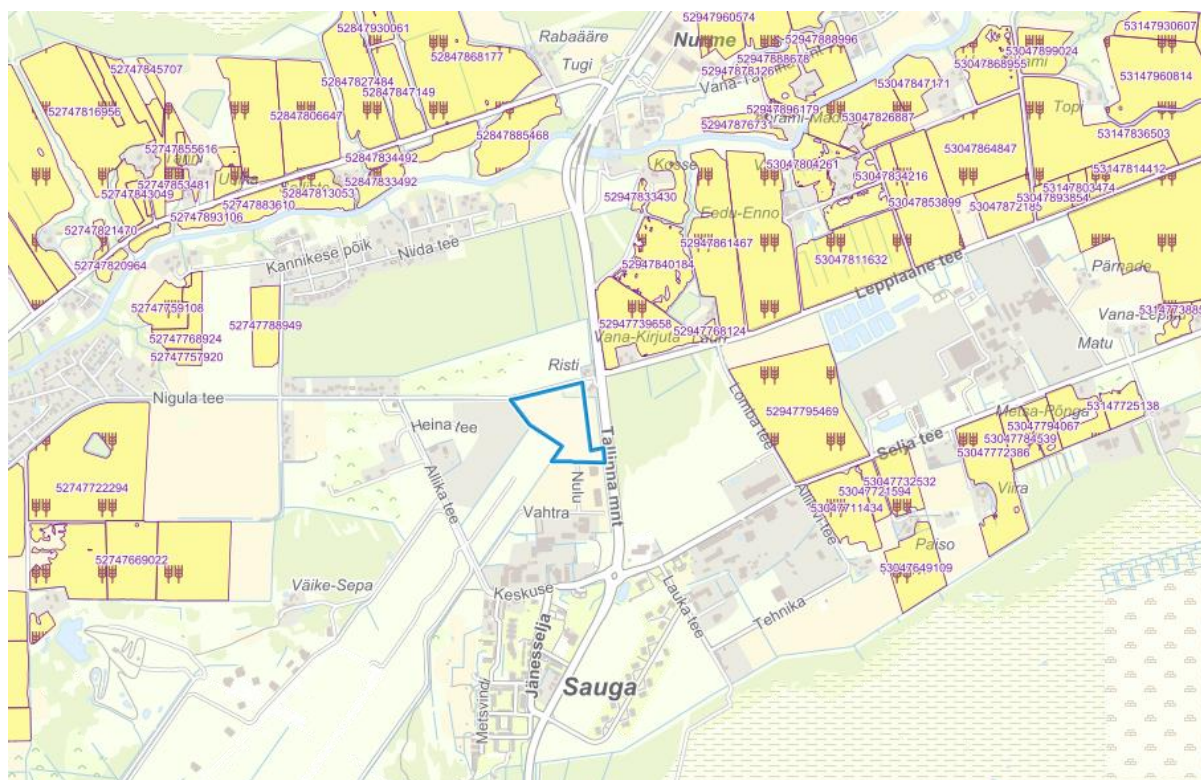
Joonis 2. DP ala ja piirkonna maaparandussüsteemide paiknemine. Allikas: Maa-amet.

Põhjas, teisel pool Nigula teed piirneb ala samuti maaparandussüsteemi ehitisega (ehitise kood 6114870010160). Eesvoolukraavid asuvad Nigula tee ääres ja suubuvad Sauga jõkke (VEE1148700) ca 2.2 km kaugusel lääne pool. Eesvoolu kasutusotstarvet ei loeta lõppenuks, kui eesvoolu toimimisest sõltub teisel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu toimimine. Naaberkinnistute kuivendussüsteemi jätkuvaks toimimiseks ja liigvee ärajuhtimiseks saab kuivendussüsteemi vajadusel osaliselt ümber ehitada.

Maaparandusseaduse § 53 reguleerib ka maaparandussüsteemi või selle koosseisu kuuluvasse vooluveekogusse vajadusel lisavee juhtimist, kui soovitakse lisavesi juhtida eesvoolu või kuivenduskraavi. Kui maaparandussüsteemi lisavee juhtimise tõttu suureneb

eesvoolu valgala või muutuvad oluliselt valgala hüdroloogilised karakteristikud, kontrollitakse täiendavate arvutustega, kas eesvoolu või kuivenduskraavi lisavooluhulga juhtimise korral vastavad eesvoolu ja kuivenduskraavi sängi ristlõike suurus ning eesvoolul ja kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus nõuetele. Antud DP puhul hetkel olulist lisavee juhtimist eesvoolukraavi eeldatavalt ette näha ei ole. DP kooskõlastatakse Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Õuema on eraomandis olev maaüksus, mille maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja seal tegeletakse põllumajandusega, kuid see ei ole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana kehtiva ÜP või maakonnaplaneeringu mõistes. Samuti ei kajastu rohumaa PRIA-s registreeritud<sup>1</sup> põllumassiivide loetelus. Põllumassiivide register on aluseks eeskätt pindalatoetuste menetlemisel. Põld, millele soovitakse toetusi taotleda, peab asuma registrisse kantud põllumassiivil. Registrisse kantakse toetusõiguslikuna põllumajandusmaa, mida kasutatakse põllumajanduskultuuride kasvatamiseks, püsirohumaana või püskikultuuride all oleva maana.



Joonis 3. DP ala ja piirkonna põllumajandusmassiivid. Allikas: Maa-amet ja PRIA.

Sauga tööstuspargi piirkond on väljakujunenud tööstuspiirkond. Seega oleks Õuema maaüksuse arendamine asukoha mõistes loogiline. DP eesmärk on alale rajada tehno- ja tööstuspargile omane hoonestus ehk tootmis- ja laohooneid kasutusotstarbe koodiga nt 12500 jms, millel on ka büroo-osad. See tingib alale tootmismaa ja ka osaliselt ärimaa sihtotstarbe määramise.

<sup>1</sup> <https://www.pria.ee/registrid/pollumassiivide-register> ; <https://kls.pria.ee/kaart/>





Joonis 4. DP eskiislahendus. Allikas: Kujundaja OÜ.

**Tootmis- ja ärihoonete puhul on tegemist eeldatavalt olulise ruumilise mõjuta tegevustega, mille puhul tootmisest ei tulene olulist keskkonnamõju ning mis ei oleks vastuolus Pärnu lennuvälja kaitsevööndis lubatud tegevustega.**



## 2 Seotus strateegiliste planeerimisdokumentidega

### 2.1 Pärnu Maakonnaplaneering 2030+

**Pärnu maakonnaplaneering 2030+**<sup>2</sup> on kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas, Kihnu vallas, Põhja-Pärnumaa vallas, Pärnu linnas, Saarde vallas, Tori vallas ja osaliselt Lääneranna vallas.

Maakonnaplaneeringu peamiseks eesmärgiks oli maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

Olulisemad teemad, mida maakonnaplaneeringus käsitletakse, on asustuse paiknemine, teenuste kättesaadavus ja transpordiühendused, ettevõtlus ja tootmine; looduskeskkonna väärtused, sh väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik; tehniline taristu, kus suur tähtsus on nii rahvusvahelistel kui ka riigi- ja maakonnasisestel ühendusteedel, sadamatel ning turismiettevõtlust toetaval lennuväljal. Ettevõtluse areng maakonnas on oluline osa kohalike elanike elukvaliteedi tõstmisel läbi töökohtade loomise. Tööstusettevõtted on Pärnu maakonna peamised tööandjad. Uusi ettevõtlus- ja tootmisalasid kavandatakse enim Pärnu linna põhjapiirile ja Sauga alevikku, samuti Paikuse alevisse. Pärnu maakonnaplaneering annab ka üldised soovitusel ettevõtluse arendamiseks.

Maakonnaplaneering määrab eelkõige üldised tingimused uute üldplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering kui hierarhilises süsteemis kõrgemal asetsev planeering annab arengu põhisuunad ja üldised soovitusel, millega tuleb arvestada edaspidi uute üldplaneeringute koostamisel.

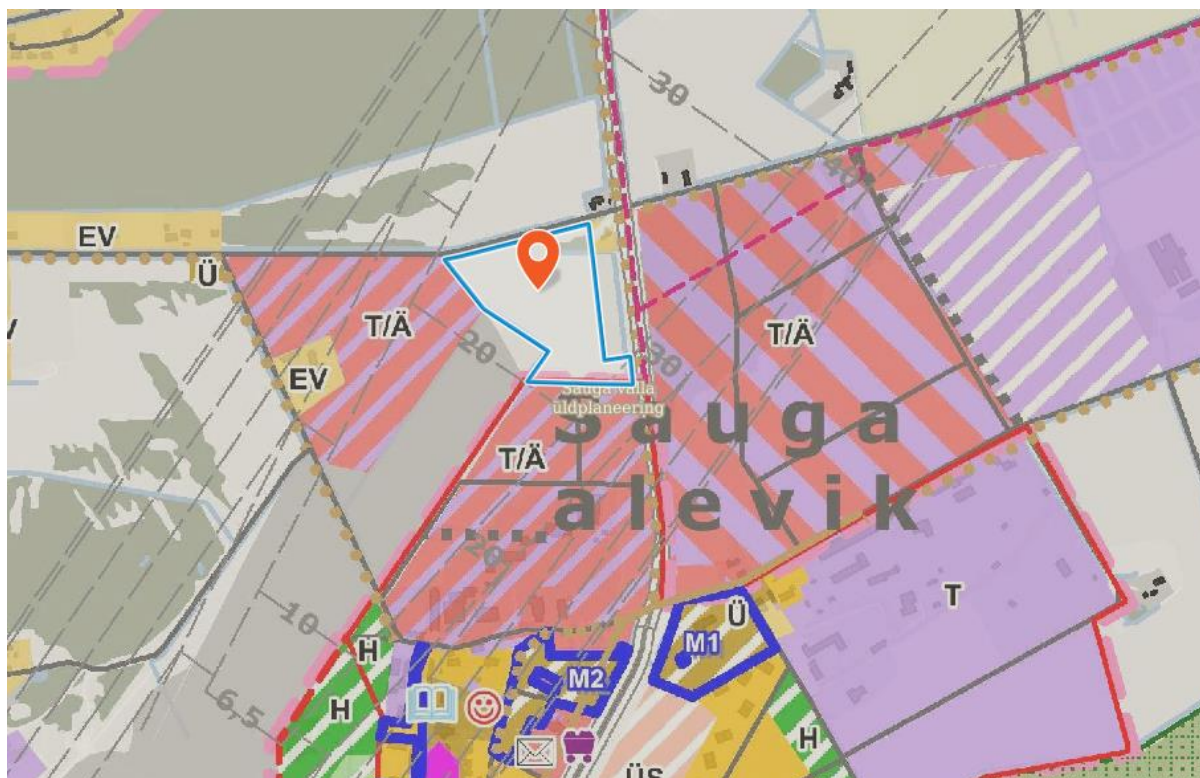
**DP ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringuga 2030+.**

### 2.2 Sauga valla üldplaneering

Alal kehtiv endise Sauga valla üldplaneering on kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud, nagu osadele säilitatavatele maatulundusmaa sihtotstarbega maadele on määratud põllumajandusmaa-ala (MP) juhtotstarve. Juhtotstarve annab määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega otsene vajadus muuta ÜP-ga määratud juhtotstarvet (näiteks MP muutmine T/Ä) puudub. Erinevalt ÜP juhtotstarbe muutmise ei saa maakasutuse sihtotstarbe muutmist (antud juhul maatulundusmaast tootmis- ja ärimaaks) käsitleta otseselt ÜP muutmisenä ega olulise või ulatusliku ÜP põhilahenduse muutmisenä, **samas PlanS § 142 järgi võib kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olla oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine ka muul põhjusel, kui see konkreetselt ära põhjendatakse).**

<sup>2</sup> <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa>



Joonis 5. DP ala asukoht kehtivas Sauga valla ÜP-s.

Pärast haldusreformi moodustatud Tori Vallavolikogu 18.10.2018 otsusega nr 114 algatatud Tori valla üldplaneeringu koostamine. ÜP on koostamisel<sup>3</sup>. Lahenduse väljatöötamisel arvestatakse ka Tori valla arengukavaga aastateks 2018-2030.

Uue ÜP koostamise käigus töötatakse välja võimalikult ühtsed kogu vallas toimivad põhimõtted kompaktses hoonestuses alade, hajaasustusega piirkondade ning ettevõtlus- ja tootmisalade arendamiseks ja ehitustingimuste seadmiseks.

Pärnu linna lähialade (Tammiste, Sauga) arengu kavandamisel arvestatakse Pärnu vastavate piirkondade iseloomu ja arengusuundadega. Määratakse ettevõtluseks sobivad alad ja nende kasutustingimused. Ettevõtluse ja tootmise arendamise suunamisel arvestatakse vastava analüüsi tulemusi. Üldplaneeringu koostamise käigus analüüsitakse sotsiaalse taristu olemasolu ja vajadusi ning määratakse sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks vajalikud alad ja nende kasutustingimused.

**DP algatatakse kehtivat ÜP-d muutvana. Tuleb arvestada, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul kohaldatakse menetlemisel kuni DP heakskiitmiseni PlanS §-s 90 sätestatud nõudeid. Samuti ei tohi planeerimisalase tegevuse korraldaja ehk kohalik omavalitsus ÜP-d muutva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingut planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.**

<sup>3</sup> <https://www.torivald.ee/koostatava-uldplaneeringu-lahteseisukohad>

### 3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.** Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PlanS § 124 lõike 6 alusel on keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) koostamisel. **Detailplaneeringut käsitletakse kehtivat valla üldplaneeringut muutvana (vt ka peatükk 2.2).** Vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p-le 3 tuleb KSH algatamist kaaluda kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 p-des 1–3 sätestatud juhul ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral.

KSH eelhindamise eesmärk on välja selgitada, kas DP algatamisel on vajalik algatada ka KSH või mitte. Eelhindamise vajadus tuleneb antud juhul lisaks ka keskkonnamistri määrusega nr 224 kinnitatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 (infrastruktuuri ehitamine) punktist 2 ehk 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 arendamine. Samuti võib aluseks võtta määruse § 16 (muud juhud), mille järgi keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda muu käesolevas määruses nimetatata tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda. Eelhindamine ei lõppe KSH eelhindangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA), aga antud juhul ka Transpordiamet.



## 4 Hinnang keskkonnamõjudele

### 4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele

Planeeritava ala piirkonnas ei paikne looduskaitsealasid ega Natura 2000 alasid. Samuti puudub info kaitsealuste liikide esinemise kohta EELIS-es (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur).

**Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole eeldatavalt oodata olulist ebasoodsat mõju piirkonna bioloogilisele mitmekesisusele, siseriiklikult kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele.**

### 4.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole eeldatavalt oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (kindlasti vähemalt olmejäätmete) teke ala kasutusperioodil, kuid seda ei ole eeldatavalt oodata olulisel tasemel.

**Tootmis- ja ärihoonete puhul on tegemist eeldatavalt olulise ruumilise mõjuta tegevustega, mille puhul tootmisest ei tulene olulist keskkonnamõju ning mis ei oleks vastuolus Pärnu lennuvälja kaitsevööndis lubatud tegevustega. Hetkel, DP algatamise staadiumis, pole teada, millist tootmist alal hakatakse tegema. Tööstusheite seadus määrab suure keskkonnaohuga tööstuslikud tegevusvaldkonnad ja sätestab nõuded nendes tegutsemiseks ja vastutuse nõuete täitmata jätmise eest. Antud alale tootmishoonetesse vastavaid tegevusi suure tõenäosusega ei ole võimalik kavandada. Seaduse alusel 06.06.2013 vastu võetud Vabariigi Valitsus määrus nr 89 "Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba" täpsustab tegevusi, mille käitamiseks on nõutav kompleksluba. Tegevused on sarnase iseloomuga olulise keskkonnamõjuga tegevustele KeHJS järgi, millele tuleb algatada KMH.**

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimise ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus. Seaduse § 11 (Ettevaatuspõhimõte) lõige 2 järgi selgitatakse keskkonnariskiga tegevuste suhtes otsuste tegemisel välja nende tegevuste mõju

keskkonnale ning seaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise menetlus. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse peatükk 5 reguleerib keskkonnalubade menetlust ja loa

olemasolu seadusega sätestatud juhtudel. Keskkonnaluba annab õiguse vähemalt üheks seaduse § 41 nimetatud, milleks on vee erikasutus, saasteainete viimine paiksest heiteallikast välisõhku või jäätmete käitlemine. Keskkonnavalua annab Keskkonnaamet. Loa andmisel tuleb loa andjal täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadust.

Jäätmeseaduse § 73 alusel on jäätmeluba vajalik jäätmete kõrvaldamiseks, jäätmete taaskasutamiseks, ohtlike jäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus, metallijäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus. Hetkel pole ette näha taoliste ettevõtete (kätiste) asumist hinnatavale alale.

**Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Tori valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.**

### **4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele**

DP ala piirkonnas on põhjavesi suhteliselt kaitstud Maa-ameti geoloogilise kaardi (1:400 000) põhjavee kaitstuse kaardi andmetel.

DP ala ei jää Eametsa reoveekogumisalale (RKA0670277), kuid seoses lähedusega Sauga alevikule, on võimalik liituda Vahtra tänaval olemasolevate ÜVK võrkude baasil (valla vee-ettevõtja OÜ-le Sindi Vesi). Hetke lei ole teada, kas vajalik on eelpuhastus kui tootmise reovesi sisaldab näiteks ohtlikke aineid.

Ala sademevett ÜVK süsteemi juhtida ei saa. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Sademevee juhtimiseks tootmismaal maaparanduskraavi võib vajalik olla samuti vajalik keskkonnavalua taotlemine vastavalt Veeseadusele. Samuti tuleb tegevus kooskõlastada PTA-ga kui liig- või sademevett juhitakse eesvoolu. Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele.

Ida pool DP ala asub Nigula tee 2 maaüksus (73001:001:0839), mis on elamumaa sihtotstarbega ja kus paiknevad elamu, kolm abihoonet ja Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumit avav puurkaev<sup>4</sup>. Puurkaev (reg kood PRK0052164) on rajatud 2013. aastal ja selle hooldusala ulatus on 10 m. Hooldusala kattuv Tallinn-Pärnu-Ikla maantee avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga.

DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too eeldatavalt kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist

<sup>4</sup> <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-684754336>

keskkonnamõju. Reovee ärajuhtimisega ÜVK süsteemi ei kaasne samuti olulist keskkonnamõju kohapeal.

**DP realiseerimisega ei ole eeldatavalt oodata olulist mõju piirkonna pinna- ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.**

#### 4.4 Jääkreostus

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

#### 4.5 Õhusaaste, müra, vibratsioon valgus, soojus ja kiirgus

**Soojavarustuse lahendus ei ole hetkel teada, samuti ei ole teada tootmise konkreetne iseloom.**

Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Võimaliku keskkonnaloa saasteainete väljutamiseks paiksest heiteallikast välisõhku (*õhusaasteluba*) vajadus selgitatakse välja atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel. Õhusaasteluba annab õiguse väljutada saasteaineid paiksest heiteallikast välisõhku ning määrab selle õiguse realiseerimise tingimused. Seaduse § 79 alusel, arvestades majandustegevuse valdkondade ja nendest lähtuda võivate keskkonnahäiringute eripära, on keskkonnaminister oma määrusega 14.12.2016 nr 67 kehtestanud "Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba". Luba on näiteks nõutav, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on 1 MWth või suurem.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (AÕKS), mille kohaselt eristatakse välisõhus leviva müra osas tööstusmüra ja liiklusemüra. Tööstusmüra on müra, mida põhjustavad paiksed müraallikad ning liiklusemüra on regulaarne auto-, raudtee-, lennu- ja veesõidukite liiklus.

Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra on normeeritud vastavalt mürakategooriatele, mis määratakse (koostatava) üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel. Vastavalt määrus nr 71 lisas 1 toodule rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd (nt vaiade rammimine) võib teha tööpäevadel ajavahemikul 7.00–19.00. Tööde tegemisel tuleb kasutada tehniliselt korras olevaid masinad, mis aitavad hoida kontrolli all müra tekkimist. Häiringute vältimiseks tehakse müratekitavaid töid päevasel ajal.

Tori valla uue ÜP koostamise käigus on tehtud töö „Tori valla välisõhu mürakaart (töö nr 21/3566, OÜ Inseneribüroo STEIGER)<sup>5</sup>, kus on arvestatud nii lennu- kui maanteeliiklusega. Piirkonna müratasest mõjutab siiski eelkõige riigitee nr 4 (Tallinn-Pärnu-Ikla maantee), mis on tiheda liiklussagedusega. Riigitee liiklussagedus oli 2022. aasta loendusandmete järgi 10 985 sõidukit ööpäevas .

<sup>5</sup> <https://www.torivald.ee/koostatava-uldplaneeringu-seotud-uuringud>



Arvestada tuleb, et Nigula tee 2 on elamumaa, mis on küll juba eeskätt riigimaantee mürast mõjutatud, kuid tootmine ei tohi tekitada täiendavat ülenormatiivset mürataseta olemasolevates eluhoonetes.

Õuemaa mü jääb Pärnu lennuvälja<sup>6</sup> tõusu- ja lähenemissektori piirangupinna all ning lennuvälja kaitsevööndisse. Lennuväljadel on Lennundusseaduse alusel määratud kaitsevöönd lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduses sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud võimaliku müraga. Pärnu lennuvälja lennuliikluse müra on põhjustatud maanduvate ja õhukütõusvate lennukite mootoritest, mille levik väliskeskkonnas tulenevalt liikumiskõrgusest on võrreldes muu liikluse müraga laialdasem. Vastavalt Tori valla välisõhu mürakaardile jäävad nii päevased kui öised liikluse müra sihtväärtused siiski alla müra normtasemetele. **Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevus oleks uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaedad, haiglad ja ärihooned). Ärihooned oleks siis ehk ka suured kaubanduskeskused, kus tänapäeval on kinod ka muud meelelahutus. "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" või "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" järgi laienevad ühiskasutusega hoonetele ka rangemad normid.**

**Antud juhul selliseid ühiskasutusega hooned ei kavandata ning vastuolu puudub.**

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehituse müra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Arvestades planeeritavat asukohta ja mahtu, ei kaasne eeldatavalt DP realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Ehitustööde käigus ja ka hiljem toimub objektide valgustamine. Ala valgus(reostus) võib tinglikult suurened, kuid eeldatavalt kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni või lõhnahäiringu tekke võimalust.

**Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole hetkel ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, müra, häiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.**

#### **4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale**

DP lahendus on kooskõlas Tori valla üldiste arenguplaanidega.

Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha. DP koostamisel tuleb arvestada, et lähima (Nigula tee 2) elamu juures peavad olema tagatud keskkonnaseisundile sätestatud normid.

<sup>6</sup> <https://parnu.tallinn-airport.ee/>

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju varale.

#### **4.7 Visuaalne mõju**

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonete ja rajatiste kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale.

**Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks tootmisala rajamiseks.** Planeeringus määratakse arhitektuursed tingimused, mis tagavad hoonete ja rajatiste sobitumise olemasolevasse maastikupilti.

Olulist kõrghaljastust alal ei ole ja seepärast kavandatakse pigem sobiva ja Tori valla hoonestustingimustele vastavat uushaljastuse rajamist ja selle hooldust.

#### **4.8 Mõju kultuuriväärtustele**

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel DP alal ja naabruses mälestised puuduvad.

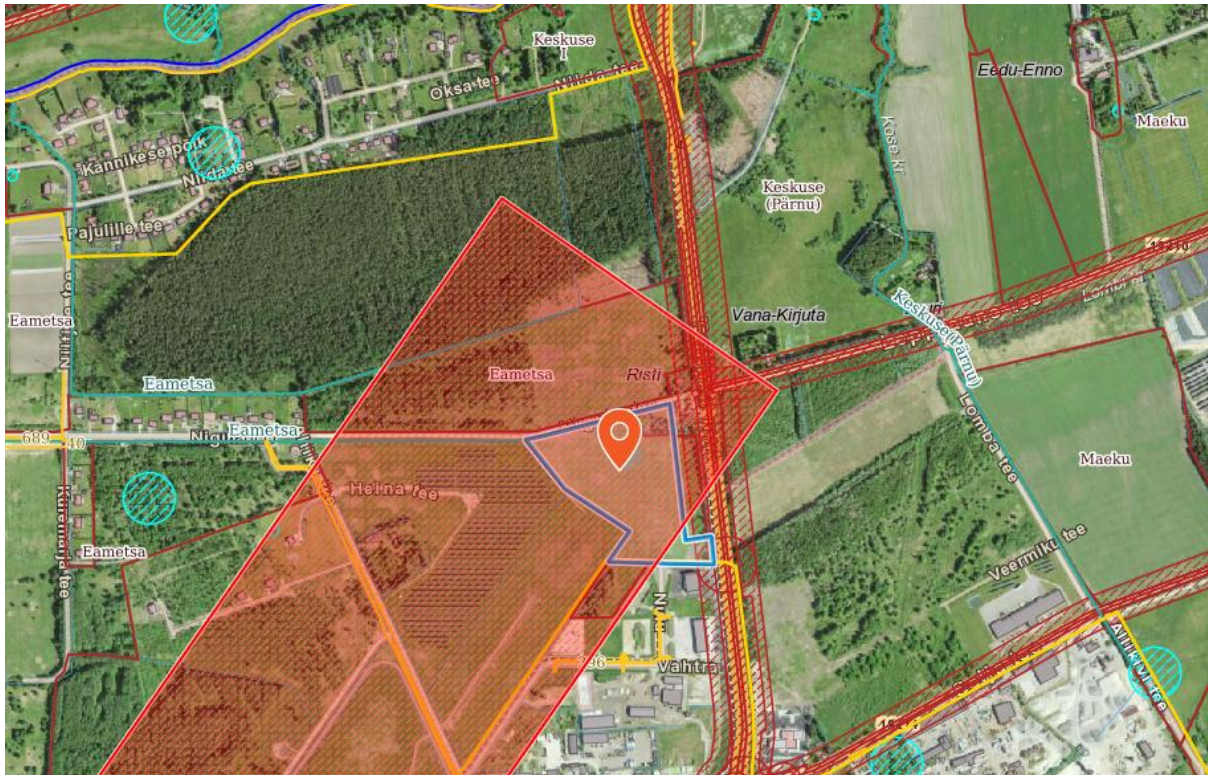
**Otsene mõju kultuuriväärtustele DP realiseerimisel puudub.**

#### **4.9 Ohutus ja avariolukordade esinemise võimalikkus**

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.**

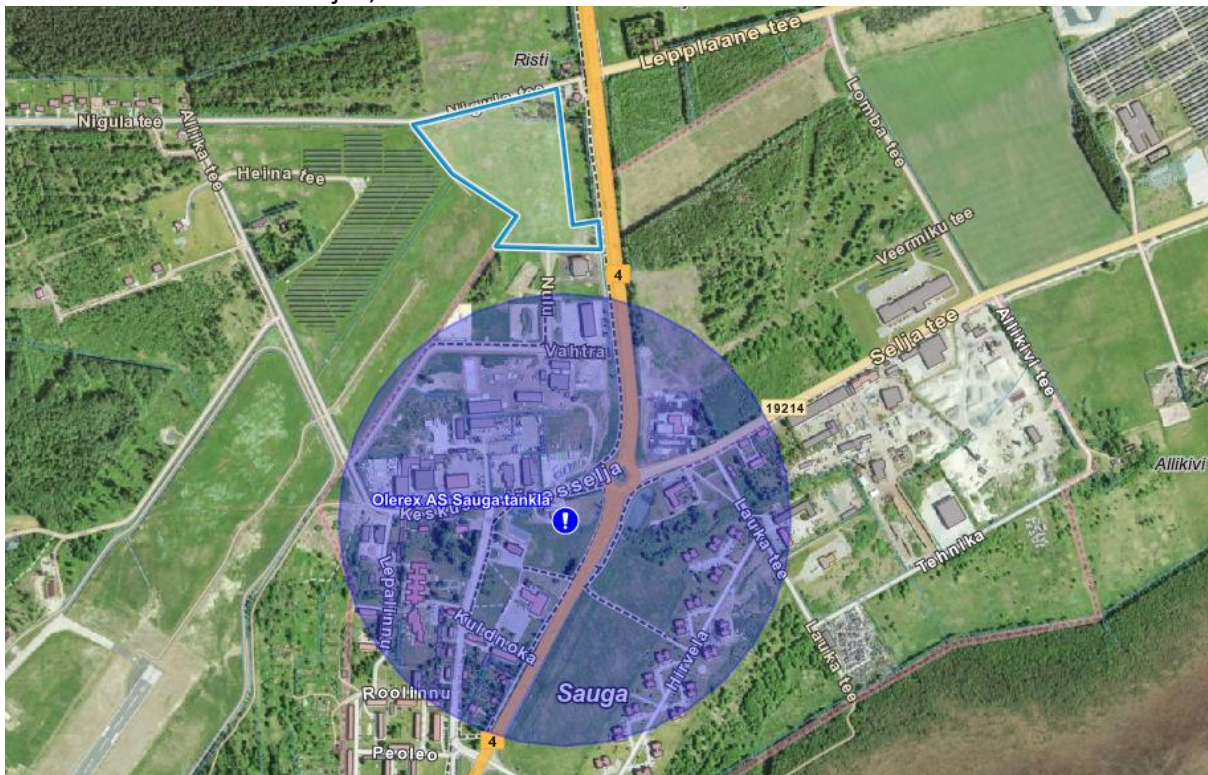
Samas asub maaüksus Pärnu lennuvälja tõusu- ja lähenemissektori piirangupinnal, kus on seatud maksimaalseks võimalikuks ehituskõrguseks (kõrgust arvestatakse koos kõikide katusele paigaldatavate seadmete jms) 18-24 maapinnast, olenevalt täpsest asukohast. Lisaks eeltoodule sätestab lennundusseadus lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused, mis ei välista DP-ga kavandatavate hoonete rajamist.





Joonis 6. DP ala lennuvälja kaitsevööndi suhtes. Allikas: Maa-amet.

Lisaks jääb Õuema maaüksus Olerex AS Sauga tankla (Sauga alevik, Jänesselja tn 9) kui C-kategooria ohtliku ettevõtte ohuala (ala raadius 438 m) lähedale, millega tuleb arvestada näiteks tootmise koosmõjus, kui hakatakse kasutama ohtlikke aineid.



Joonis 7. DP ala tankla ohuala suhtes. Allikas: Maa-amet.



#### 4.10 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukavaga<sup>7</sup>. Kliimamuutustega kohanemise arengukava ja selle juurde kuuluva rakendusplaani kohaselt toob äärmuslike ilmastikunähtuste sagenemine suure tõenäosusega kaasa raskemate ilmastikuoludega seotud loodusõnnetuste sagenemise. Võivad kaasned ka veetaseme muutus, sademete hulga ja temperatuuri äärmuslikud muutused. Kavandatava tootmisala ning olemasoleva elamuala vahele tuleb jätta haljaspuhver leevendamaks tulenevaid võimalikke mõjusid. Muuhulgas on soovituslik territoorium liigendada, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, et vähendada kuumasaarte teket, tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.

DP alal veekogudest tulenevat üleujutusohu ei ole tuvastatud.

Kaasaegsed hooned kasutavad vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhonegaase.

**Lokaalsed mõjud on olemas, kuid olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.**

#### 4.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis teised või üldplaneeringuga lähialal lubatud hilisemad sarnased arendused hetkel teadaolevalt puuduvad, millega seoses võiksid avalduda koosmõjud või mõjude kumuleerumine.

#### 4.12 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub.

Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Üheks selliseks põhimõtteks on ka Euroopa ruumilise planeerimise harta kohane nõue lähtuda madalama astme planeeringute elluviimisel eelkõige üldisematest planeeringutest, mida antud juhul tehakse.

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

<sup>7</sup> <https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava>

## 5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid teadaolevalt KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Kavandatavate tootmis- ja ärihoonete puhul on tegemist eeldatavalt olulise ruumilise mõjuta tegevustega, mille puhul tootmisest ei tulene olulist keskkonnamõju ning mis ei oleks vastuolus Pärnu lennuvälja kaitsevööndis lubatud tegevustega.

Tuleb arvestada, et KSH eelhindangu ülesanne on eelkõige (eel)hinnata, kas DP koostamise juurde tuleb kohalikul omavalitsusel algatada täismahus keskkonnamõju strateegiline hindamine või mitte. Muud, ka edasised keskkonnakaitselised ülesanded, lahendatakse DP koosseisus vastavalt PlanS-le.

**Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) Kavandatav ala piirkonnas puuduvad Natura 2000 võrgustiku aladega ning ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus mõjutaks. DP alal ega lähialal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti.
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne hetkel teadaolevalt olulise liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

**Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.**

Hetkel ei ole selge, milles (ka milliste ÜP seletuskirjas määratud punktidega võrreldes) seisneb konkreetselt üldplaneeringu muutmine. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu

eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus ehk üldplaneeringu muutmise olemust ja vajadust peab kohalik omavalitsus DP algatamise otsuses konkreetselt põhjendama. **Tuleb arvestada, et ÜP-d muutvat DP-d menetletakse PlanS § 142 järgi nagu üldplaneeringut ja ÜP muutmise olemust tuleb selgitada planeeringu lähteseisukohtades. Planeeringu lähteseisukohad on planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.**

KSH eelhinnangu ülesanne ei ole otseselt hinnata ruumilist mõju ning hoonete ja rajatiste sobitumist keskkonda. Antud teema lahendamine on planeeringu ülesanne.

KSH algatamise või mittealgatamise otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

**Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga antud juhul ka Transpordiametilt, Põllumajandus- ja Toiduametilt, Terviseametilt ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt (ÜP muutmine).**