

Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu  
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise  
hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Tori Vallavalitsus**

Konsultant: OÜ Linnak  
Karri Tiigisoone  
Reg nr 12913059  
Tel +372 52 75 815  
karri@linnak.ee

Detsember 2023

## SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS .....	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS .....	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS.....	5
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	6
4.1.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	9
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.....	10
7.	KOKKUVÕTE .....	10

## 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 eelhinnang kui:

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

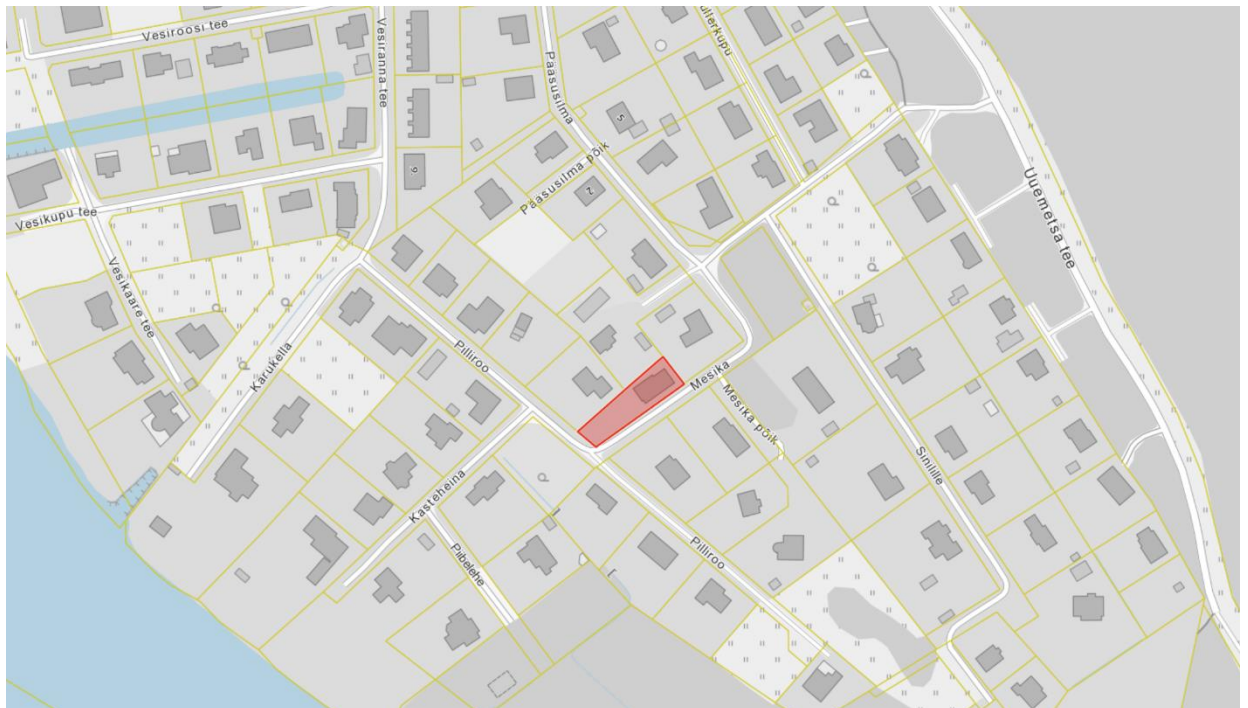
Vastavalt KeHJS §2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline kui see **võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

## 2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

- **Mesika tn 3, Tammiste küla, Tori vald**

<b>Pindala</b>	1075 m <sup>2</sup>
<b>Katastriüksuse tunnus</b>	73001:008:1970
<b>Katastriüksuse sihtotstarve</b>	elamumaa 100%

Planeeritav ala paikneb Mesika ja Pilliroo tänava ääres. Juurdepääs krundile on Mesika tänavalt.



Joonis 1 Mesika tn 3 kinnistu asukoht Tammiste külas

Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

## Maa- ja veekasutus

Ehitisregistri alusel Mesika tn 3 kinnistul asuv hoonestus:

Ehitise nimetus	EHR kood	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind m <sup>2</sup>
üksikelamu	121351187	2022	200

Lähipiirkonna hoonestus moodustavad Tammiste küla üksikelamud.

## Olemasolev olukord



Joonis 2 Vaade Mesika tn 3 kinnistule Mesika tänavalt

**Heited** (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)  
Piirkonnas ei ole olulisi müra, vibratsiooni ja õhusaaste allikaid.

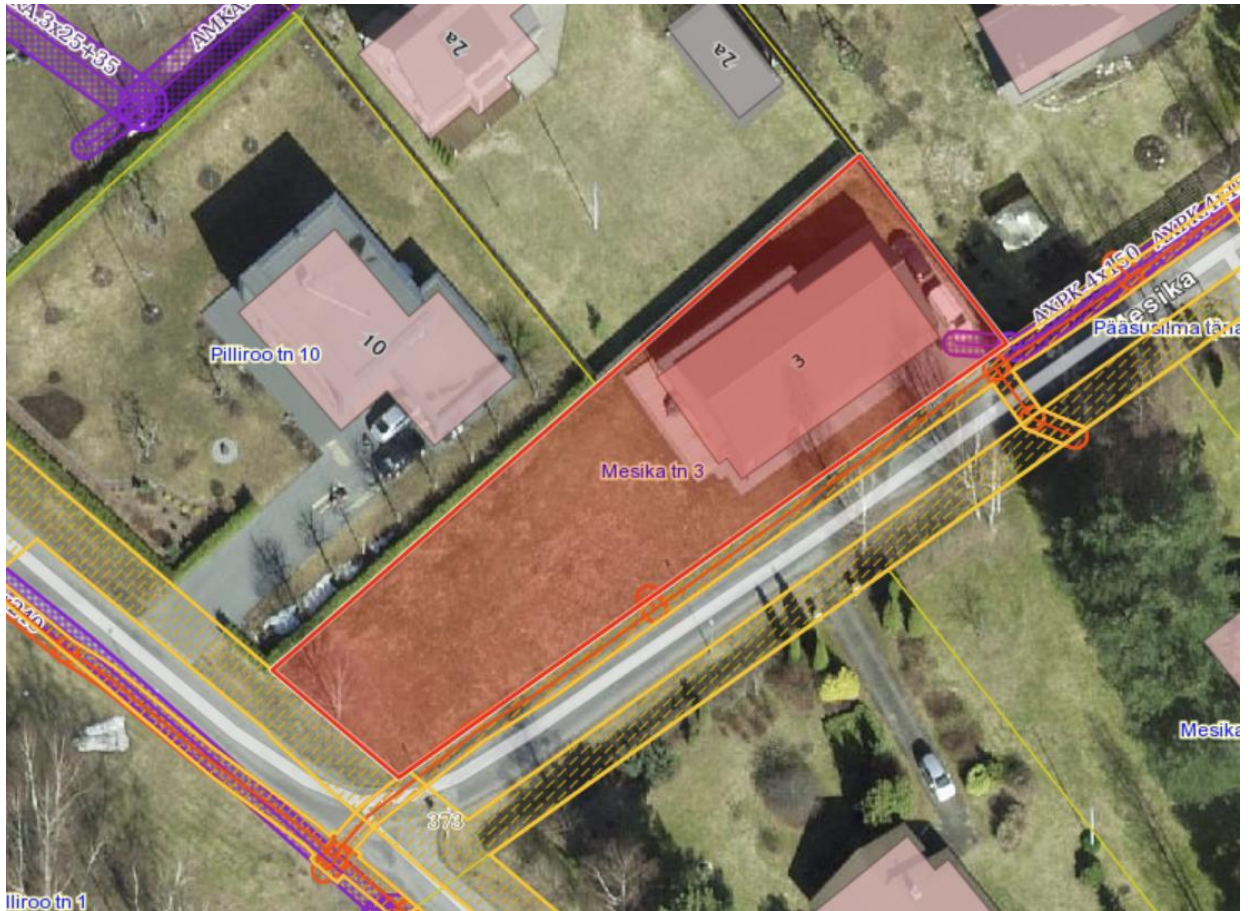
## Looduskaitse ja –keskkond

Mesika tn 3 kinnistust ca 210 m kaugusel asub Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Keskkonnaregistri registrikood KLO2000293.

### Piirangud, kitsendused

- Mesika 3 kinnistule ulatub osaliselt sideehitise kaitsevöönd.



Joonis 3 Mesika tn 3 kinnistuga piirnevad ja kinnistule ulatuvad piiranguvööndid

### 3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on Mesika tn 3 kinnistule abihoone planeerimine. Kinnistule kavandatakse abihoonet, mille tõttu kinnistu täisehitus ületab üldplaneeringukohast maksimaalset täisehitust. Kõrvalhoone paiknemise määrab maaküttetorustikust vaba ala.

Lõplik täisehituse protsent täpsustatakse detailplaneeringuga. Eeldatav täisehitus on 25% krundi pinnast (täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus).



Joonis 4 Abihoone võimalik asukoht krundiplaanil

#### 4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

**Pärnu maakonna planeering<sup>2</sup>** näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

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).

**Tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks (lk 44):**

maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;

- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooned ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;

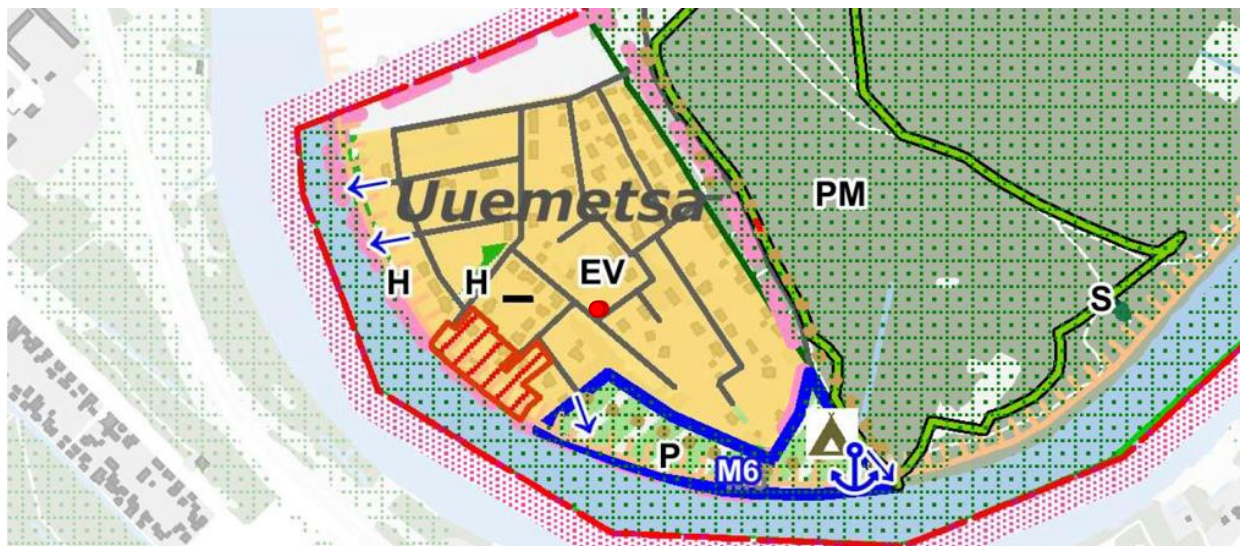
<sup>2</sup> <https://www.maavalitsus.ee/142>

Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

- tuulegeneraatorite ehitamine väärtuslikele maastikele on võimalik ainult üld- või eriplaneeringu alusel;
- väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud, v.a juhtudel, kui alale on antud kaevandamise luba;
- juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes korrastada ala selliselt, et see sobituks väärtusliku maastikuga;
- maastikele parema juurdepääsetavuse tagamiseks kavandada meetmed üldplaneeringuga;
- maastikuökoloogilisest printsiibist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes. Kui looduslike kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

### Kehtiv Sauga valla üldplaneering<sup>3</sup>

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97) alusel on tegemist **väikeelamu maa-alaga** (EV).



**Joonis 5** Mesika tn 3 kinnistu asukoht kehtiva Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisel (krundi asukoht tähistatud punase täpiga)

- Elamumaa hoonestusala täisehituse protsent on seotud krundi suurusega:
  - kuni 1200 m<sup>2</sup> - täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada elamu ja üks abihoone);
  - 1200 kuni 3000 m<sup>2</sup> - täisehitu kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet);
  - üle 3000 m<sup>2</sup> — vastavalt detailplaneeringule (sh määratakse lubatud hoonete arv).

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

- Maa-ala juhtotstarve on väikeelamumaa.
- Ehitustegevus ja katastriüksuste jagamine toimub detailplaneeringu alusel.

<sup>3</sup> <https://www.torivald.ee/kehtivad-uldplaneeringud>

- 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. Soovitatav 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 konkreetse 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 teede koridoride ärakasutamise võimalusi ning eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevat teede võrku ja/või ajaloolisi teekoridore.
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Detailplaneeringutes näha ette võimalused taristute paigaldamiseks ja väikeelamualale vajalike teede võrgu 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 vähemalt 30% planeeritud krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud.
- Maanteed lähedusse (sanitaarkaitse vööndisse) 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.

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

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud **väikeelamu maa-ala**.

Üldplaneering seab üldiselt asjakohased tingimused elumupiirkonna arenguks, kuid teatud juhtudel jäävad mõistliku suurusega (ca 200 m<sup>2</sup>) pereelamu ja abihoone ehitamiseks piirangud liiga kitsaks.

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

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

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ülemäärast mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju.

Jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritav abihoone ei kätke endas õnnetuse ohtu.

Võimalik potentsiaalne õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju.

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Kinnistule täiendavate hoonete kavandamine ei mõjuta oluliselt liiklusohutust. Hoonestus jääb kinnistu piiridesse. Kinnistu nurk paikneb Mesika ja Pilliroo tänavate nurgal asfaldiosale suhteliselt lähedal, mistõttu võib nähtavuse piiramine suurendada ohutaset.

Insolatsioonitaseme vähenemist ei ole naaberkiinnistutel ette näha, kuna ei ole ette näha, et abihoone hakkaks varjutama naaberhoonestust.

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on väike arvestades, et tegemist on väikse krundi ning kavandatav maht on samuti väike.

4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;  
Kuna hoonestatakse olemasolevat juba hoonestatud kinnistut, siis kavandatav hoone ei mõjuta ala väärtust, looduslike iseärasusi jms.
5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)  
Lähim looduskaitseala paikneb Mesika tn 3 kinnistust suhteliselt kaugel, mistõttu ehitustegevus looduskaitsealadele mõju ei avalda.
6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.  
Mesika tn 3 planeeritavast hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestav, pöördumatu ja pikaajaline. Arvestades krundi paiknemist elamupiirkonnas, on visuaalne muutus lokaalne.

## 5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala jääb asub Pärnu jõest piisavalt kaugel, mistõttu Natura 2000 võrgustiku alale ehitustegevusega täiendavat mõju ei kaasne.

## 6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

Detailplaneeringu koostamisel analüüsida ristmiku ohutust ja rakendada vajadusel meetmeid ohutuse tagamiseks.

Tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga.

## 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.**

Mesika tn 3 kinnistule soovitakse ehitada abihoonet. Tammiste küla on elamupiirkond, mistõttu on abihoonete ehitamine elamute juurde piirkonnas normaalne. Tegemist on suhteliselt väikese kinnistuga, mistõttu on sobiliku abihoone ehitamiseks vajalik suurendada üldplaneeringuga lubatud täisehitust. Antud tegevusega ei kaasne ülemäärast keskkonnamõju.

**Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas, Tammiste külas, Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**