



## TORI VALLAVALITSUS

Detailplaneeringu koostamisse  
kaasatavad isikud ja koostöötegiad

01.07.2024 nr 6-2.1/2361

### Detailplaneeringu koostamise algatamisest teatamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2, § 127 lg 1 ja 2 teatame Tori Vallavolikogu 20. juuni 2024 otsusega nr 283 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamisest Tori vallas Eametsa külas Õuemaa kinnistul.

Õuemaa 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 Õuemaa maaüksus (73001:001:0785). Ida pool, Õuemaa maaüksuse ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahel on Nigula tee 2 elamumaa sihtotstarbega maaüksus ja Ristipõllu (73001:001:0737) maatulundusmaa 100% maaüksus. Lõuna pool on 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 rajatud päikeseelektrijaam.

Planeeringuala asub Pärnu lennuvälja kaitsevööndis. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

Planeeringuala hõlmab 5.79 ha suurust Õuemaa maaüksust (73001:001:0784), mille kõlvikuline koosseis on haritav maa 5.16 ha, looduslik rohumaa 0.23 ha, metsamaa 0.19 ha ja muu maa 0.21 ha. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja seal tegeletakse põllumajandusega, kuid see ei ole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana kehtiva üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu mõistes.

Detailplaneeringu eesmärk on alale rajada tehno- ja tööstuspargile omane hoonestus ehk tootmis- ja laohooneid, millel on ka büroo-osad. See tingib alale tootmismaa ja ka osaliselt ärimaa sihtotstarbe määramise.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud, seega säilib olemasolev maakasutus, mis on põllumajandus. Lähipiirkonnas on olemasolevad ja perspektiivsed tootmis-, äri- ja teenindusettevõtete maa-alad. Üle maantee ida (Kilksama külas) ja lõuna pool (Sauga alevik) on ulatuslik Sauga Tehnopark (DP kehtestatud 2010.a). Sauga tööstuspargi piirkond on

väljakujunenud tööstuspiirkond. Seega oleks Õuemaa maaüksuse arendamine asukoha mõistes loogiline.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: LEMMA OÜ (reg nr 11453673).

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.

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:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 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;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne hetkel teadaolevalt olulise liiklusköormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- 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;

- planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

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

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Planeeringu materjalidega saab tutvuda Tori valla kodulehel

<https://www.torivald.ee/ouemaa-dp>

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Signe Rõngas

abivallavanem

Lisa: Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH mittealgatamise otsus

Esitatud: Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Päästeamet, Keskkonnaamet, Transpordiamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, piirinaabrid Risti, Ristipõllu, Nigula tee 2, Sinepi, Nulu tn 2, Nulu tn 3, Heki tee 9, Õuemaa, Telia Eesti AS, Pärnu Vesi AS, Elektrilevi OÜ, Pärnu lennujaam, AS Tallinna lennujaam

Piret Kallas

planeerimisspetsialist

5198 4663 [piret.kallas@torivald.ee](mailto:piret.kallas@torivald.ee)