

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Miia kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Tammiste küla, Tori vald

Töö nr.: 2513

Koostaja:

Tori Vallavalitsus

Konsultant:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

jaanuar 2026

SISUKORD

1.	SISSEJUHATUS	3
1.1.	Osapooled	3
2.	KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS	3
3.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.1.	Olemasolev olukord ja lähtetingimused	4
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	5
4.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	9
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid ...	9
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS	10
7.	KOKKUVÕTE	11

1. SISSEJUHATUS

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:

- a) 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 §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.**

1.1. Osapooled

Tabel 1

Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
Tori Vallavalitsus (77000341) Pärnu mnt 12, Sindi linn, 86705 Tori vald, Pärnu maakond	Aivar Toome

Planeeringust huvitatud isik on Miia kinnistu omanik.

2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammiste külas Miia kinnistule üksikelamu ehitamine.

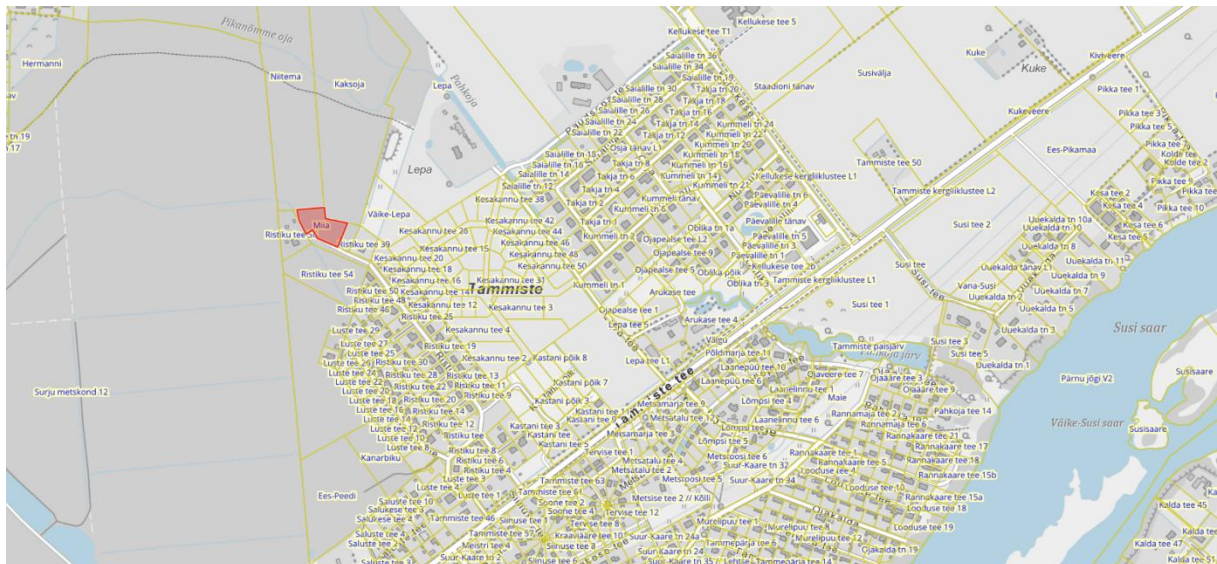
3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Miia kinnistut, mis asub Tori vallas Tammiste külas. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Ristiku teelt.

Tabel 2 – katastriüksuse andmed

Katastriüksuse aadress:	Miia
Katastritunnus:	73001:001:1338
Pindala:	4438,0 m ²
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%

Kinnistu on hoonestamata



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht Papsaare külas

3.1. Olemasolev olukord ja lähtetingimused

Maakasutus.

Miia katastriüksust ümbritsevad lähimad kinnistud on valdavas osas maatulundusmaa sihtotstarbega. Elamumaa sihtotstarve on külgneval Ristiku tee 56 kinnistul ja läheduses asuval Ristiku tee 39 kinnistul. Miia kinnistust ca 75 m kaugusele jääb Luste tee ja Ristiku tee elamupiirkond.

Miia kinnistu on hoonestamata. Kinnistu on kaetud valdavalt metsamaaga 4320,0 m² ulatuses.

Kehtiva Sauga (endise) valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembril 2016 otsusega nr 97) asub Miia kinnistu metsaalal, mis on ka roheline võrgustiku koridor.



Joonis 2 Miia kinnistu asukoht kehtiva Audru valla üldplaneeringu kaardil (punane ala)

Piirangud, kitsendused

Planeeritavale alale jääb osaliselt sidekaabli kaitsevöönd.



Joonis 3 Väljavõte Maa- ja ruumiameti kaardirakendusest (kitsenduste kaart)

Looduskaitse ja –keskkond

Lähim looduskaitseala on Pärnu jõe hoiuala, mis asub planeeritavast alast 1,35 km kaugusele.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

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

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks (lk 38):

- maaliste piirkondade arendamise eeldused ja võimalused täpsustada üldplaneeringuga;
- eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu;
- uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid;
- planeeringute koostamisel rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi. Selleks võib üldplaneeringutes määrata hoonestatavate kruntide suuruse, hoonegruppidesse kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arvu, hoonegruppide lubatud vahekaugused, mahud jne;

¹ <https://riigiplaneering.ee/parnu-maakonna-planeering>

- maalises piirkonnas vältida linnalise asustuse kavandamist, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid;
- vältida ehitustegevust liigniisketel aladel;
- üleujutusosaladele (meri ja jõed) asustuse kavandamisel teadvustada üleujutusohu ja võtta kasutusele meetmed kahjude ennetamiseks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Väärtuslik maastik (p 3.1.1. lk 41)

Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks (lk 44):

- väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga;
- ehituskeeluvööndi ulatus (suurendamine või vähendamine) ranna- ja kaldaaladel täpsustada üldplaneeringuga;
- hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- tagada kaunite teelõikude avalik kasutus;
- tagada kaunite veeteelõikude läbitavus.

Tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks (lk 44):

- 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;
- 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 looduslikke kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

Sauga (endise) valla üldplaneering² (olulisemad tingimused)

3.2.3. Väikeelamu (lk 53, 54)

Hoonestustingimused

- Krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (EE);

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

- Põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu;
- Krundi suurim lubatud täisehituse % - 10-20%;
- Ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m;
- Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m;
- Katusekalle – katuse kalle 0-50°;
- Välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd. Elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- Parkimine – lahendada omal kinnistul;
- Piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirDED olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

Tingimused rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks (lk 79, 80):

- Säilitada tuleb rohelise võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist.
- Rohelise võrgustiku toimimiseks tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust. Rohelise võrgustiku tuumalade reaalne ulatus ei tohi väheneda üle 10%.
- Vältida senise maa sihtotstarbe (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) muutmist. Muutmisvajadus peab olema igakülgsest põhjendatud.
- Vältida negatiivse keskkonnamõjuga, kõrge keskkonnariskiga ning teiste tööstus- ja infrastruktuuriobjektide kavandamist rohelisse võrgustikku. Juhul, kui nende rajamine on mõõdapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ning rakendada rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks vajalikke leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid. Suurte, riigi toimimiseks vajalike objektide kavandamisel rohevõrgustiku aladele, tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus. Objektide planeerimisel ja asukohavalikul tuleb võtta arvesse KSH ja KMH tulemusi.
- Uute arendusprojektide tegemisel arvestada konfliktikohtadega (nt rohevõrgustiku lõikumine teega) ja kavandada asjakohaseid abinõusid (loomade tunnelid/sillad, suunamine ületuskohta, kiirusepiirang, piisav nähtavus teekaitsevööndis jne) rohelise võrgustiku sidususe tagamiseks. Üldplaneeringus on välja toodud teede/raudteede ja rohelise võrgustiku konfliktikohad. Õkoduktide ja/või muude leevendusmeetmete täpsed asukohad ja tehnilised lahendused tuleb määrata vastavate trasside projekteerimise faasis.
- Rohelise võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine.
- Vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist rohelise võrgustiku aladele. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Alla 3 ha suurusele kinnistule ei ole lubatud elamuid ehitada ilma detailplaneeringuta. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

- Rohelise võrgustiku aladel võib arendada tavapärast, rohelise võrgustikuga arvestavat majandustegevust, va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, vääriselupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad.
- Rohelise võrgustiku aladel tuleb säilitada väärtuslikud taimekooslused ja elupaigad, säilitada aladele iseloomulikud looduslikud pinnavormid ja veekogude kaldaalade looduslikkus. Poollooduslikke kooslusi tuleb majandada.
- Vältida uute paisude rajamist rohelise võrgustiku koridoris olevale vooluveekogule;
- Vältida uute karjäärade rajamist (sh olemasolevate laiendamist) rohelise võrgustiku alale;
- Veekogude eutrofeerumise vähendamiseks säilitada kõrgetaimestik jõgede lõunakallaste veekaitsevööndis.
- Metsa raadamine rohelise võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud, raadamise vajadusel tagada rohevõrgustiku toimimine. Majandatavates metsades on oluline metsaelustiku säilimist toetavate tingimuste järgimine, nagu seemnepuude, elus ja surnud säilikpuude (elustikupuude) jätmine, monokultuurpuistute vältimine, metsade väetamisest loobumine, ohtlike taimekaitsevahendite (glüfosaatide) mittekasutamine, uute kuivendussüsteemide rajamise vältimine. Soovitav on lähtuda Riigimetsa hea metsamajanduse tavast²⁰ ja Eesti FSC standardist²¹.
- Rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi on võimalik täpsustada või muuta kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga.

3.5.7. Väärtuslikud maastikud (lk 81)

Niidu-Tammiste metsamaastik

Piirkond jääb Pärnu jõe kaldaalale Niidu ojast Pärnu linnas kuni Tammiste aianduskooperatiivideni Sauga vallas, põhjast piirneb Pärnu - Tallinna raudteega.

Soovitused maakasutuse, ehitustegevuse ja hoolduse osas:

- Uute hoonete ehitamisel Pärnu jõe kaldaalale on soovitatav detailplaneeringute koostamine;
- Maastiku korrastamiseks koostada hooldussoovituse;
- Sobiv ala metsa-, vee- ja looduspuhkuse arendamiseks;
- Korrastada ja väärtustada spordi- ja matkaradu;
- Vaadete avamine Pärnu jõe;
- Korrastada niidud Pärnu jõe kaldaalal.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Koostatava detailplaneeringuga on kavas teha ettepanek Sauga (endise) valla üldplaneeringu muutmiseks. Kuna tegemist on üksikelamu planeeringuga, siis on võimalik planeering koostada nii, et muutusega kaasnev mõju on minimaalne. Sauga (endise) valla üldplaneeringus on ala määratud rohekoridoriks ning ala on osa väärtuslikust maastikust (Niidu-Tammiste metsamaastik). Mäi kinnistu on piisavalt suur, et sinna kavandatav üksikelamu ei häiri rohekoridori toimimist ega ole otseses vastuolus ka väärtusliku maastiku soovitustega. Võimalik on arvestada üldplaneeringu poolt ette nähtud tingimustega, et häiringud oleks võimalikult minimaalsed. Üldplaneeringu tingimused võimaldavad vähesel määral looduslike alade vähendamist rohelisest võrgustikus.

Lisaks ei ole ette näha, et Miia kinnistu hoonestamine tooks aktiveeriks kinnisvaraarendust piirkonnas laiemalt, sest selleks ei ole piisavalt sobivaid maaüksuseid. Valdav osa rohekoridorist on ümbritsevatel suurtel riigi- ja eraomandis olevatel maatulundusmaa kinnistutel.

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 planeeringu eesmärgiga seonduvalt (elamupiirkond) ülemäärast mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju peamiselt müra ja peenosakeste lendumise näol.

Jäätmete kogumine korraldatakse omavalitsuse territooriumil vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus
Planeeritav funktsioon ei kätke endas õnnetuse ohtu. Tegemist on valdavalt metsase piirkonnaga, mille läheduses asub perelamupiirkond.

Tuleohutus

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Liiklus

Planeeritav ala juurdepääs on Ristiku teelt, mis on madala liiklussagedusega tee. Kuna kavandatakse ühte pereelamut, siis liiklustingimusi see piirkonnas oluliselt ei muuda.

Müra

Piirkonna müratingimused ei halvene. Samuti ei ole piirkonnas teadaolevalt ka olulisi müraallikaid, mis võiksid takistada elamu ehitamist.

Vibratsioon

Vibratsiooni mõju puudub või on vähene.

Võib ette tulla ajutist vibratsioonitaseme tõusu seoses ehitustegevusega, mis on ajutine ja lühiajaline.

Õhukvaliteet

Planeeritava ala ümbrus on valdavalt metsamaa, mis tähendab, et piirkonnas on hea õhukvaliteet ja elamu ehitamine ei too endaga kaasa õhukvaliteedi muutust.

Insolatsioon

Planeeritav ala ja planeeritav hoonestus asuvad muust hoonestusest eemal, mistõttu insolatsioonitaseme ülemäärast vähenemist naaberkinnistutel ei ole ette näha.

Soojussaare efekt

Üksikelamu kavandamine Miia kinnistule ei too see endaga kaasa soojussaare efekti.

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond
Mõju suurus ja ruumiline ulatus on suhteliselt väike arvestades, et piirkond on valdavalt olemasolev metsamaa ning piirkonnas on olemasolev elamuala, mille lähedusse planeeritav pereelamu kavandatakse.
4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus:
Tegemist on väärtusliku metsaalaga (osa rohevõrgustikust). Piirkonnas ei ole kultuuriväärtuslikke objekte ja hooneid. Ümbritsevad alad on valdavalt kasutusel metsamaa, elamupiirkonna või põllumaana.
5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)
Lähim looduskaitseala (Pärnu jõe hoiuala) asub planeeritavast alast ca 1,35 km kaugusel, mis tähendab, et arendusega ei kaasne looduskaitsealale olulist ebasoodsat negatiivset keskkonnamõju.
6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.
Miia kinnistu hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestev, pöördumatu ja pikaajaline. Kuna tegemist on ühe üksikelamu planeeringuga, siis on piiriülene mõju pigem väheoluline. Samuti ei ole ette näha ka kumulatiivset mõju, sest Miia kinnistu läheduses on veel mõni üksik kinnistu, kuhu on teoreetiliselt võimalik üksikelamut ehitada.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

- a) Detailplaneeringuga näha ette säilitatava metsaala ja õueala ulatus ning seada tingimused, kuidas alasid hooldada ja halastada.
- b) Loomade liikumise takistamise vältimiseks rajada piirdeaiad ainult vahetult ümber õueala.



Joonis 4 Soovitav ala elamu paigutamiseks

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.**

Miia kinnistu detailplaneeringu realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi vahetuid keskkonnamuutusi ja/või -ohte, mis vajaks keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) menetlust. Üksikelamu planeerimine vähendab mõnevõrra kinnistul metsamaa osakaalu, aga mõju on suhteliselt vähene ja ei välju kehtiva maakonna ja üldplaneeringu piiridest. Detailplaneeringuga on võimalik seada täpsemad tingimused, et Miia kinnistu toimiks ka hoonestatuna rohekoridori osana nii, et see ei piira oluliselt loomade liikumist.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alata Tori vallas Tammiste külas Miia kinnistu detailplaneeringu (KSH) menetlust.