



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

16. juuni 2025 nr 382

Jänesselja tn 9 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori vallas Sauga alevikus asuva Jänesselja tn 9 kinnistu detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 19. veebruari 2025 korraldusega nr 84.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on likvideerida olemasolev tankla ning asendada see uue kaasaegse tankla-teenindusjaamaga. Määrata ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised ning kujunduslikud tingimused, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, lahendada haljastus.

Planeeringuala paikneb Tori vallas Sauga alevikus ja piirneb järgmiste kinnistutega:
Jänesselja tn 5 (80901:001:0148), sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;
Jänesselja tänav L15 (80901:001:1011), sihtotstarve transpordimaa 100%;
Jänesselja tänav L1 (73001:001:1520), sihtotstarve transpordimaa 100%.
Planeeringualal asub ka käesoleval hetkel tankla, mille asemel ehitatakse uus kaasaegne tankla koos teenindusjaamaga. Lisaks planeeritakse rajada nii maapealsed kui ka maa-alused mahuteid ning parklat veoautodele (osaliselt olemasoleva tiigi asemele), samuti uus tuletõrje veevõtukoht.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teenindusettevõtte maa-alal. Sauga valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala. Üldplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas toodud järgmised üldised kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtte maa-alal: Maa-ala juhtotstarve on ärimaa.

- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõtju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõtju eelhindamisel põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõtju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel.

- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

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. Eelhindangu koostaja on Hendrikson DGE, töö nr 24005152.

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.

Eelhindangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algtamine ei ole vajalik.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Arvestades tankla keskset asukohta Sauga alevikus tuleb pöörata tähelepanu ka planeeringuala haljastamisele, et kavandatav tegevus sobituks paremini olemasolevasse keskkonda ning parandaks keskuse ruumilist kvaliteeti.
- Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Arvestades, et tegemist on ohtliku ettevõtte kavandamisega, millele ei koostata KSH-d, on vajalik asjakohaseid mõjusid detailplaneeringus põhjalikult käsitleda.
- Arvestades, et tegemist on ohtliku ettevõtte kavandamisega, on detailplaneeringus vajalik põhjalikult käsitleda kemikaaliseaduse § 32 ohtlike käitiste planeerimiseks erinõudeid. Lisaks tuleb arvestada, et planeeringuala piirneb munitsipaalomandis üldmaaga, mis kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kavandatud ühiskondlike hoonete jaoks. Seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamisel põhjalikult hinnata riske ümbritsevale maakasutusele ning vajadusel kavandada ohu vältimiseks või leevendamiseks vajalikud meetmed.
- Planeeritava tankla olmevee varustus ning reovee- ja sademevee äravool tuleb lahendada detailplaneeringuga vastavalt vee-ettevõtte AS Pärnu Vesi tingimustele.
- Ehitustegevuse korral tuleb vältida lekkeid töömasinatest ning selle tekkimise korral tuleb see koheselt likvideerida ja reostunud pinnas eemaldada. Arvestades eelpool nimetatud tingimusi olulist pikaajalist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega pinnasele ei kaasne.
- Kavandatava tegevusega kaasneva olulise ebasoodsa mõju vältimiseks põhja- ja pinnaveele tuleb tankla teedelt ja platsidelt (sh parkimisalalt) kogutav sademevesi puhastada liiva-õlipüüduris ning planeeringuga lahendada sadevee juhtimine kas pinnasesse või ühiskanalisatsiooni.
- Planeeringu realiseerimisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päeval ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda

majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.
- Keskkonnamõju vähendamiseks tuleb ehitamise etapis jäätmeteket võimalikult minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada. Kui võimalik, näha tööprojekti ette ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus.
- Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Arvestada jäätmeseadusest ja keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“ tulenevate nõuetega. Samuti tuleb arvestada Tori valla jäätmehoolduseeskirjas olevate nõuetega.
- Tööde piirkond peab olema varustatud piisava suurusega jäätmekonteineritega või vastavalt liigile sobivate ladustusaladega. Jäätmed, mida omaduste ja koguse poolest ei ole võimalik ladustada konteineritesse, tuleb ladustada ajutiselt selleks ettevalmistatud laoplatsil. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Kõik jäätmed, mida ei ole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb üle anda tegevuseks vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Jäätmete ladustamine väljaspool selleks ettenähtud kohti on keelatud.
- Kõik materjalid või jäätmed, mis kanduvad ehitusplatsilt välja tuule, vee, autorataste vms mõjul, tuleb koheselt eemaldada (kokku koguda) ning kahjustatud ala tuleb puhastada. Vältida tuleb pinnase või jäätmete pudenemist teedele tööde alalt lahkuvatelt veokitelt ning mistahes sellisel moel tekkinud reostus tuleb koheselt eemaldada.

KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Päästeametilt ja Transpordiametilt.

Keskkonnaamet oma 07.05.2025 kirjas nr 6-2/25/7899-2 on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

DP koostamisel palume lähtuda KSH järeldustest, üldistest keskkonnakaitsemeetmetest ning planeerimisseaduse § 126 lg-st 1.

1. Keskkonnaministri 01.01.2017 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ § 3 lg 4 alusel on õhusaasteluba nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem.

Tankla riskianalüüsis toodud andmete kohaselt (bensiin 1872 m³, diiselmootor 1872 m³, LPG 592 m³) ei ületa kütuste aastane laadimiskäive õhusaasteloa/keskkonnaloa kohustuslikkuse künniseid.

2. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise läbi. Sademevesi puhastatakse liiva-õlipüüduris ning juhitakse kas

pinnasesse või ühiskanalisatsiooni. Keskkonnaameti pädevusse jäävatel teemadel täiendavad märkused puuduvad.

Päästeamet oma 28.04.2025 kirjas nr 7.2-3.4/2334-1 palus edasises planeeringu koostamise käigus lisada kirjeldus lähtuvalt metoodikast „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“

Juhend:<https://www.rescue.ee/files/2019-11/18-03-28-metoodika-kems->

[planeeringute-jaehitusprojektidekooskolastamise-otsuse-tegemine.pdf?4271081ef1](https://www.rescue.ee/files/2019-11/18-03-28-metoodika-kems-planeeringute-jaehitusprojektidekooskolastamise-otsuse-tegemine.pdf?4271081ef1)

Täpsustada tuleb, kas metoodika alusel on ehitamine lubatud. Kui ehitamine ei ole lubatud, tuua välja meetmed (ehituslikud, korralduslikud), mille alusel ehitamine on aktsepteeritav.

Maa- ja Ruumiamet oma 21.05.2025 kirjas nr 6-3/25/4005-3 märkis järgmist:

1. KSH eelhindangu kohaselt on olemasoleva tankla näol tegemist C-kategooria ohtliku ettevõttega ning muudatuste kavandamisel ettevõtte ohukategooria ei muutu. Eelhindangus toodud tegevuse kirjelduse ning olemasoleva ettevõtte riskianalüüsi alusel on planeeringualal kavas suurendada mahuteid. Arvestades, et planeeringuala piirneb munitsipaalomandis üldmaaga, mis kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kavandatud ühiskondlike hoonete jaoks, palume kohalikul omavalitsusel muudatuste kavandamisel põhjalikult hinnata riske ümbritsevale maakasutusele ning vajadusel kavandada ohu vältimiseks või leevendamiseks vajalikud meetmed.
2. KSH eelhindangus toodud planeeringu eskiislahenduse kohaselt on kavas olulisel määral suurendada krundi parkimisala, sh kavandada 15 parkimiskohta suurveokitele. Arvestades tankla keskset asukohta Sauga alevikus, palume pöörata tähelepanu ka planeeringuala haljastamisele, et kavandatav tegevus olemasolevasse keskkonda paremini sobitada ning parandada keskuse ruumilist kvaliteeti.
3. Esitatud materjalidele tuginedes on MaRu seisukohal, et KSH-d ei ole vajalik algtada, kui eelhindangu ja asjaomaste asutuste seisukohtade põhjal on veendumus, et olulist keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne. 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. Arvestades, et tegemist on ohtliku ettevõtte kavandamisega, millele ei koostata KSH-d, on vajalik asjakohaseid mõjusid detailplaneeringus põhjalikult käsitleda. Palume planeeringu koostamisel arvestada, et PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks ka vajalike keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ning kemikaaliseaduse § 32 sätestab ohtlike käitiste planeerimiseks erinõuded.

Transpordiamet on tutvunud edastatud materjalidega ning nõustub KSH mittealgatamisega.

Detailplaneeringu algatas ja koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus, detailplaneeringu kehtestab Tori Vallavalitsus (Pärnu mnt 12, Sindi). Korraldusega on võimalik tutvuda Tori valla veebilehel www.torivald.ee

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusala tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 4 annab Tori Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Jätta Sauga alevikus Jänesselja tn 9 (80901:001:1010) kinnistu detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
2. Tori Vallavalitsusel korraldada seaduse kohaselt teavitamine KSH algatamata jätmisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär