

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 28.01.2021

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tori Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 21. jaanuari 2021 otsusega nr 302 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamisest Tori vallas Elbu külas Aru ja Ado-Metsa kinnistutel.

Planeeringuala piirneb põhja ja ida poolt 100% maatulundusmaaga (põhja suunas valdavalt põllumaa, ida suunas metsamaa), lääne- ja lõuna suunast piirneb planeeringuala uue rajatava põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) projekteeritava liiklussõlmega. Lähim elamumaa kinnistu piir asub planeeringualast linnulennult ca 160 m kaugusel.

Eelnimetatud maaüksused soovitakse jagada üheksaks krundiks ning kruntide sihtotstarbed muuta järgnevalt: kolm transpordimaa krunti, üks tootmismaa krunt ning viis ärimaa krunti. Kruntidele soovitakse kavandada hoonete kompleksi, mis teenindaks põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) uue trassi kavandatavat liiklussõlme ning Tori valda.

Kavandatud kompleks planeeritakse kahele kinnistule, mille kogupindalaks on 9,91 ha:

- Aru kinnistu (14901:001:0083), sihtotstarve 100% maatulundusmaa, suurus 6,97 ha
- Ado-Metsa kinnistu (14901:001:0197), sihtotstarve 100% maatulundusmaa, suurus 2,94 ha.

Planeeringualale on planeeritud uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad. Sellest tulenevalt on planeeritud järgmised ehitised ja rajatised:

- Tankla
- Veoautode- ja busside parkla
- Are piirkonda teenindav kauplus ning taluturu
- 8-korruselise hotell
- Tori valla infopunkt

Are valla üldplaneeringu järgi pole käsitletud alale määratud eraldi juhtotstarvet. Planeeringuala jääb üldplaneeringus määratud Via Baltica trassikoridori äärde, eesmärgiga luua uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad. Seega ei ole kavandatud tegevus kehtiva üldplaneeringuga vastuolus.

Pärnu maakonnaplaneeringus 2030+ on tasakaalustatult arvestatud riiklikud ja kohalikud huvid. Jätkuvalt on üheks tähtsaimaks väljakutseks kiirete ühenduste loomine välismaailmaga, mis puudutab muuhulgas ka Via Balticaga seotud projekte. Tehnilise taristu objektide, sh teedevõrgu olemasolu loob eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks ja rahuldab inimeste peamisi vajadusi, sh liikumisvõimalused. Uueks maanteeks maakonnaplaneeringu mõistes on riigi põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ümberehitamine esimese klassi maanteeks Rapla maakonna piirist kuni ristumiseni Valga-Uulu maanteega ning Pärnu suur ümbersõit.

Kinnistutele planeeritakse uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad, mis loovad eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks. Planeering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ning arvestab maakonnaplaneeringus ettenähtud teetrassi.

Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“ on kehtestatud Pärnu maavanema 1.10.2012 korraldusega nr 529.

Planeeritav lahendus ei ole vastuolus teemaplaneeringuga, vaid lähtubki kõrgema tasandi planeeringus määratud trassikoridori ja liiklussõlmest.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõtjusi: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus,

kiirgus, lõhn. Koostaja: LEMMA OU (reg nr 11453673).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid. Siiski tuleks edaspidi järgida järgmisi soovitusi:

- Planeeringu algatamise etapis ei ole võimalik hinnata kõiki planeeringuala reovee käitlusega seonduvaid aspekte. Sellest lähtuvalt on asjakohane antud alale koostada reovee käitlemise projekt ning sellele eksperthinnang hindamaks lahenduse sobilikkust ja kaasnevaid mõjusid.
- Tegu on osaliselt maaparandussüsteemi alal paikneva planeeringualaga. Alalt pinnase- ja sademevee juhtimine maaparandusvõrku tuleb lahendada vastava projektiga ning tagada, et ärajuhitava vee vastuvõtuvõime on piisav (vajadusel näha ette kraavide puhastamine vms). Tankla territooriumi teedelt ja platsidelt tulev sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris. Tegevused tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Puurkaev tuleb rajada lähtudes keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Puurkaevu asukoht tuleb valida võimalike reostusallikate (kütusemahutid jms.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja krundi piires võimalikult kaugel (mitte vähem kui 50 m). Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitseala. Puurkaevu rajamisel tuleb sellest veevarustuse tagamisel arvestada joogiveele kehtivate kvaliteedinormidega (sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“). Arvestades piirkonna kaevude veekvaliteedi näitajaid võib vesi vajada enne joogiveena kasutamist veetötlust.
- Lähtudes Pärnu maakonna planeeringu p. 5.3 „Kliimamuutused ja üleujutused“, tuleb planeeringualal asuvate parklate ja teede liigendamiseks luua haljasaladid, et vältida kuumasaarte teket.
- Hotelli asukoha valikul arvestada, et liiklusest põhjustatud müra normtasemed majutusasutuste siseruumidele (hotellitubadele) on vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ 45 dB päeval ja 35 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“. EVS 812-5:2014 standardist tulenevatel juhtudel tuleb koostada enne projekteerimist riskianalüüs.
- Vältimaks elustiku häirimist valgustuse poolt on soovitatav vältida puuvõrade ja pöösaste valgustamist. Eelistada tuleks „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tänavavalgustuses kasutada valgust alla suunavaid lahendusi.
- Juhul kui tanklasse kavandatakse ka vedelgaasimahuti, siis on suure tõenäosusega tegemist ohtliku ettevõtte kavandamisega kemikaalseaduse mõistes. Gaasimahuti ja sellega kaasnevate teiste gaasipaigaldiste puhul tuleb arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ nõuetega. KSH eelhinnangu koostamisel ei olnud gaasipaigaldise kavandamine alale selge. Sellest lähtuvalt on asjakohane, juhul kui gaasipaigaldist kavandatakse, koostada sellele riskianalüüs.
- Pinnase ettevalmistustööd (nt. koorimine, katmine) ja puude-pöösaste raiet teostada pesitsusvälisel (september-märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist.
- Hoonete aknad/klaaspinnad projekteerida ja ehitada selliselt, et antud klaaspinnad oleksid lindudele kergesti märgatavad. Selleks kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga klaase. Suurte klaaspindade puhul tuleb neid teha ka muul viisil nähtavaks (tihedate joonte, punktide kleepimine, läbipaistvate aknasirmide kasutamine väljaspool klaasi ees), vastasel korral mitte planeerida suuri klaaspindu, mis võivad põhjustada lindude hukkumisi. Raskesti märgatavad klaaspinnad on sageli

hukatuslikud ka röövlindudele. Erinevaid võimalusi klaaspindade märgistamiseks leiab järgmiselt veebilehelt: <https://birdsafeca.org/homes-safe-for-birds/#what-can-you-do>

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu, paiknemist ja kasutust ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduskaitse väärtusega alade pindala vähenemist. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei avaldata. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele (juhul kui ala reovee käitlemine lahendatakse nõuetekohaselt) või alal jääkreostuse esinemine. Tegevusega kaasnev müra ja õhusaasteainete emissioonid, samuti vibratsiooni teke, on vähene. Ei ole oodata lõhna, soojuse, kiirguse ega valguse olulisi emissioone.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Põllumajandusametilt, Maanteeametilt, Päästeametilt, Terviseametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu 21.01.2021 otsus nr 302](#)

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa

Telefon: 4451881

E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadanda number 1709412