



Detailplaneeringu koostamisse  
kaasatavad isikud ja koostöötegitajad

26.09.2024 nr 8-4/11687-6

Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti  
kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneeringu  
koostamise algatamine ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise mittealgatamine

OÜ Sunny Assets ja OÜ Palmirand on esitanud Pärnu Linnavalitsusele Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada ca 10,58 ha suurune planeeritav maa-ala ärimaa-, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus hoonestamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesandeks määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja vajalike tehnovõrkude rajamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala hõlmab Valgeranna kämpingu, Augusti ja osaliselt riigiomandis olevat maatulundusmaa sihtotstarbega Laheselja katastriüksust ning ümbritsevat maa-ala.

Piirkonda on kehtestatud Audru Vallavolikogu 06.04.2000 otsusega nr 45 „Valgeranna puhkeala detailplaneering”, mis hõlmab sealhulgas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistut. Kehtiva Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) järgi asub planeeritav ala reserveeritud ärimaal (B).

Detailplaneeringuga kavandatakse uut puhkemajanduspiirkonda ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude (teed, elekter, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid jms) rajamist. Seetõttu on tegemist ka infrastruktuuri rajamisega ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu vajadus tuleneb lisaks KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktide 2 ja 8 ning § 14 punktist 2 (väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine).

Detailplaneeringu KSH vajaduse välja selgitamiseks koostati KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 esitatud kriteeriumitel põhinev Valgeranna külas Valgeranna kämpingu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu on koostanud LEMMA OÜ (täiendatud aprill 2024).

Detailplaneeringu algatamise eelnõu, planeeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang esitatakse arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi või huve võib planeering puudutada ja isikutele, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Siinkohal esitab Pärnu Linnavalitsus Teile ettepanekute ja arvamuste avaldamiseks „Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ korralduse eelnõu.

.....

EELNÕU

**PÄRNU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS**

Pärnu

oktoober 2024 nr

Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

OÜ Sunny Assets ja OÜ Palmirand on esitanud Pärnu Linnavalitsusele Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada ca 10,58 ha suurune planeeritav maa-ala ärimaa-, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus hoonestamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesandeks määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja vajalike tehnovõrkude rajamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritav maa-ala asub Valgeranna külas Pärnu lahe põhjakaldal Valgeranna golfiväljaku läheduses. Planeeringuala põhjapoolseks piiriks on poldritamm ja lõunapiiriks meri.

Planeeringuala hõlmab Valgeranna kämping (kat. tunnus 15904:003:0527), Augusti (kat. tunnus 15904:003:0809) ja osaliselt riigiomandis olevat 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Laheselja katastriüksust (16001:001:0423) ning ümbritsevat maa-ala.

Maa-ameti kaardirakenduse andmete põhjal on Valgeranna kämpingu katastriüksuse pindala 7,42 ha ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Kaardirakenduse info põhjal on metsamaad kõlvikuliselt 3,24 ha ja muud maad 4,18 ha. Augusti katastriüksusel pindala on 3,16 ha ja maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Metsamaad on kõlvikuliselt 1,47 ha, ja muud maad 1,68 ha. Planeeringuala suurus on ca 14,1 ha.

Valgerand on läbi aastate olnud populaarne suvitus ja supluskoht, mille rannaosa avaneb otse lõunasse ja on põhja poolt kaitstud metsaga. Valgerannas on arendatud puhkemajandust 1930-ndatest aastatest, mistõttu on see tuntud ja teada nii Pärnumaa elanikele kui ka kaugemalt tulevatele puhkajatele. Oma nime on ta saanud pika lõunasse avaneva mere äärse valge liivariba järgi, plaaži pikkus on ca 4 km.

Enamikul planeeringu alal kasvab suhteliselt hõre puistu, mis vaheldub lagendikega/ lagedamate aladega. Varasemalt on puude kasvutihedus olnud suurem, puistut on planeeritaval alal oluliselt harvendatud. Kinnistute äärealadel on puude kasvutihedus suurem ning vaadeldava ala keskosas kasvab puid hõredamalt.

Valgeranna kämpingu kinnistul on varasemalt asunud puidust kämpingud ja telkmajad, mis on tänaseks valdavalt hävinenud, vaid kohvikuhuone (varasem ümberehitatud söökla) on säilinud. Ehitisregistri andmetel asub Valgeranna kämping kinnistul 1-korruselise söökla ehitiselase pinnaga 356 m<sup>2</sup>. Augusti kinnistu on hoonestamata.

Kontaktvööndi alas, planeeringualast idas, teisel pool Doberani teed, asuvad ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused, mis on hoonestatud kuni 2-korruseliste hoonetega. Seal asub hulgaliselt avalikkusele suunatud puhkeotstarbelisi ehitisi: Doberani

Rannamaja, külalistemajad, Valgeranna Seikluspark, Valgeranna vaateplatvorm ja Valgeranna Disc Golf, õpilasmaleva hooned. Peagi on piirkonda valmimas padeliväljak. Planeeringualast kirdesse jääb Valgeranna golfiväljak ja läände Audru poldri looduskaitseala.

Vabariigi Valitsuse 10.10.2014 määrusega nr 160 „Audru poldri looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskirjaga“ on kaitse alla võetud Põldeotsa ja Valgeranna külates ning Audru alevikus Audru poldri piirkond, mille eesmärk on säilitada, taastada ohustatud ja haruldaste linnuliikide elupaiku ning rändlindudele sobivaid peatumis- ja toitumisalasid.

Piirkonnas on mitu looduskaitsealust ala: läänes Audru poldri looduskaitseala, mere poolt Pärnu lahe hoiuala, idas kaugemal ka Valgeranna hoiuala. Kaitstavate alade eesmärkideks on säilitada Valgeranna maastik, mis on tuntud oma kaunite valgete luidete poolest, ning taastada ohustatud ja haruldaste linnuliikide elupaigad ning rändlindudele sobivad peatumis- ja toitumisalad.

Planeeringualaga piirnev Audru poldri looduskaitseala, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Pärnu lahe linnualana, on Eestis üks olulisemaid elupaiku märgala linnuliikidele ja rahvusvahelise tähtsusega lindude kevad- ja sügisrände peatuspaik. Ala sobilikkus rändlindudele tuleneb asukohast ja keskkonnatingimustest. Looduskaitseala jääb mitme liigi rändekoridori keskmesse.

Planeeringualast läänes ja põhjas asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, kus asub Poldri tammi tee. Paralleelselt teega asub planeeringualal kuivenduskraav.

Planeeringualal kehtivad järgnevad kitsendused:

- veekogu kallasrada;
- ranna veekaitsevöönd 20 m (Veeseadus);
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m (Looduskaitseadus): Looduskaitseaduse järgi ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini ehk antud asukohas 200 m;
- ranna piiranguvöönd 200 m (Looduskaitseadus);
- vastavalt maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele jääb planeeringuala üleujutusohuga alale:
  - esinemistõenäosus 1 kord 10 aasta jooksul (üleujutuse abs +2,2 m);
  - esinemistõenäosus 1 kord 100 aasta jooksul (üleujutuse abs +3,0 m);
  - esinemistõenäosus 1 kord 1000 aasta jooksul (üleujutuse abs +3,082 m).

Üleujutusega seotud risk on üleujutuse esinemise tõenäosus koos üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgedega inimese tervisele, varale, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele.

Planeeringualale ulatuvad elektripaigaldiste kaitsevööndid.

Piirkonda on kehtestatud Audru Vallavolikogu 06.04.2000 otsusega nr 45 „Valgeranna puhkeala detailplaneering“, mis hõlmab sealhulgas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistut.

Kehtestatud detailplaneeringuga planeeriti kämpinguid ja selle juurde kuuluvat hoonestust ning vabaaja veetmise võimalusi. Planeeringu kohaselt on kinnistute hoonestamine ette nähtud äri- ja puhke- ning majutushoonetega lisaks haljasalale ja supelrannale.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Valgeranna rand määratud avalikuks supelrannaks.

Tänaseks ei ole kehtiva detailplaneeringu alusel Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistutel läbi viidud maakorralduslikke toiminguid, kruntimisi ega kinnistute moodustamisi, ei ole ehitatud planeeritud kämpinguid.

Kehtiva Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) järgi asub planeeritav ala reserveeritud ärimaal (B). Üldplaneeringus reserveeritud ärimaale võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooned ja rajatise nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad ning keskkonnaohutu väiketootmine.

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu kohaselt on peamise puhkeala arendamise alana ette nähtud Valgeranna ja Audru vahelist piirkonda. Osavallal on 23 km pikkune merepiir, millest ligi 4 km on valge liivaga kaetud rannariba, suvitus- ja supluskoht Valgerand, oma laugja, liivaranna ning männimetsaga. Ka Audru valla üldplaneeringuga on Valgerand määratud avalikuks supelrannaks.

Üldplaneeringuga on sätestatud põhimõte, et säiliksivad toimivad rohekoridorid ja väärtuslik loodus. See tagab väärtusliku elukeskkonna ja kohalike puhkamisvõimaluste säilimise arvestades elanike ja külaliste vajadusi.

Üldplaneeringu järgi asub Valgeranna puhkeala perspektiivsel reoveekogumisalal ja ette on nähtud ala ühendada Audru-Pärnu survekanalisatsiooniga, vastavalt ÜP koostamise ajal kehtinud Audru valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale. Vastavaid investeeringuid ei ole ette nähtud Pärnu arengukavas aastani 2035 ega koostavas Audru osavalla investeeringute kavas 2024-2028.

Pärnu maakonna planeeringuga (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74) tehakse ettepanek nimetada Pärnumaa kaheksa väärtuslikku maastikku Eesti rahvusmaastikeks, sealhulgas ka väärtuslik Audru – Valgeranna maastik. Valitud maastikud on unikaalsed, tuntud nii Eestis kui ka kaugemal ning vääriavad kõrgendatud tähelepanu. Maakonnaplaneeringu järgi asub detailplaneeringu ala Audru – Valgeranna väärtuslikul maastikul A27, mis hõlmab Audru aleviku, Valgeranna ja selle vahele jääva madala Audru poldri.

Maakonnaplaneeringuga määratud rannikuvööndi puhkealade hulka kuuluvad kuurordi- ja suvituslinn Pärnu ja seda ümbritsev puhkepiirkond, kuhu kuulub teiste seas ka Valgerand. Kasutustingimustena soositakse puhkealadel puhkemajandusliku ja ökoturismiga seonduvaid tegevusi. Pärnumaa puhkealad on seotud mere, rannikumaastike, metsade ja rabade, kaitsealade ja teiste looduskunite kohtadega. Maakondlikud puhkealad on kavandatud selleks, et maakonna elanikud, külalised ja turistid saaksid neid avalikult kasutada erinevateks vabaaja harrastusteks. Pärnu maakonnaplaneering sätestab, et Pärnu kui Eesti suvepealinna külustusperioodi tuleb pikendada loomemajanduse, rahvusvahelistumise ja maakonna loodus- ja kultuuripärandiga tervikuks väärtusahelaks lõimimise abil. Suuri jõupingutusi tuleb teha taastusravi võimaluste mitmekesistamiseks ja nende rahvusvaheliseks turundamiseks. Vee-äärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid ja ühiskondlikke ehitisi.

Algatatava Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute detailplaneeringuga soovitakse lisaks Valgeranna kämpingu kinnistule anda ehitusõigus Augusti kinnistule. Soovitakse rajada kaasaegsema kontseptsiooniga majutusasutusi koos kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa kasutamise sihtotstarbega, et oleks võimalus lisaks majutusele pakkuda muid teenuseid, rajatakse rannapromenaad. Eesmärk on luua kaasaegne, kvaliteetne ja kasutajasõbralik puhkekeskkond.

Piirkond on sobilik majutusteeninduse pakkumiseks, on olemas hea infrastruktuur, on hea ühendus sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu – puhke-virgestusala, loodusekeskne keskkond.

Avalik rannaala korrastatakse, alale nähakse ette aktiivset vaba aja veetmist toetavaid tegevusi. Promenaad võimaldab inimestel nautida merevaadet ja jalutada mööda rannajoont.

Rannaala teenindamiseks kavandatakse rannakohvik, mis nähakse ette olemasoleva kohvikuhoone kohal.

Majutus- ja taastusravi asutuste rajamine mereäärsele piirkonda toob kaasa ala aktiivsema kasutuse ning aitab edendada turismi. Samal ajal säilitatakse ranna- ja promenaadiala avalikuks kasutamiseks kättesaadavus ning mitmekesistatakse seal pakutavaid teenuseid. Kokkuvõttes loob mereäärse majutus- ja taastusravi asutuste rajamine tasakaalustatud keskkonna, mis ühendab ärilise tegevuse, mereäärse promenaadi ja avalikult kasutatava rannaga.

Koostatava detailplaneeringuga nähakse alale ette uute majutushoonete ja avaliku kasutusega puhkeala rajamist koos taastusravi võimaluste mitmekesistamisega.

Planeeringuala kruntide kasutamise otstarbeks kavandatakse majutushoone maa (ÄM); kaubandus-, toidlustus-, teenindushoone maa (ÄK), kultuuri- ja puhkerajatiste maa (PK); turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT); virgestusmaa (P); supelranna maa (PR); haljasala maa (HP); tee ja tänava maa (LT) maakasutusega funktsioonid.

#### Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang

Detailplaneeringuga kavandatakse uut puhkemajanduspiirkonda ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude (teed, elekter, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid jms) rajamist. Seetõttu on tegemist ka infrastruktuuri rajamisega ning KSH eelhindangu vajadus tuleneb lisaks KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktide 2 ja 8 ning § 14 punktist 2 (väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine).

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 p 12, 19 ja p 22 kohaselt käsitletav turismimajanduse, puhke-, spordi- või virgestusalade rajamisena või muu tegevusena, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2 prim 2 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Detailplaneeringu KSH vajaduse välja selgitamiseks koostati KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 esitatud kriteeriumitel põhinev Valgeranna külas Valgeranna kampaingu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu on koostanud LEMMA OÜ (täiendatud aprill 2024).

Eelhindangus kirjeldatakse detailplaneeringuga kavandatavat, analüüsitakse vastavust kehtivatele õigusaktidele ja seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, arvestades nende kehtestamise tasandit.

Eelhindangus analüüsiti võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid ja teemasid: kavandatava tegevuse mõju prognoosimine Natura 2000 võrgustiku aladele; kaitstavad loodusobjektid; tegevuse kaitsekorralduslik vajadus ning leevendavad meetmed; loodusvarade kasutamine, jääme- ja energiamahukus; mõju kultuuriväärtustele; jääkreostus; maastik ja visuaalne mõju; mõju pinna- ja põhjaveele; müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus; avariiolekordade esinemise võimalikkus; lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine; sotsiaal-majanduslikud jm tingimused; piiriülene keskkonnamõju.

Eelhindamise tulemuste alusel jõuti järeldustele:

- detailplaneeringu realiseerimisega 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 esialgse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

- planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasad, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- planeeringuala piirneb Natura 2000 võrgustiku aladega, kuid puudub negatiivne mõju Pärnu lahe linnuala kaitse-eesmärkidele või terviklikkusele;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist, mis tooks kaasa ülenormatiivsete tasemete esinemise;
- 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 olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lisaks on eelhinnangus loetletud leevendavad meetmed planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks järgmiselt:

- Käesoleval hetkel ei ole teada, milline on kavandatavate hoonete arhitektuur. Juhul kui kavandatakse suuri klaaspindasid, tuleb arvestada, et paljud linnud ei taju klaaspinda kui takistust. Samuti rändavad paljud linnud öösiti, mistõttu on vajalik pöörata tähelepanu ka valgustuslahendusele, et tehisvalgus neid ei eksitaks. Lindude kokkupõrkeriski on võimalik vähendada juba hoonete asukoha ja ümbruse planeerimisel ning arhitektuursete lahendustega. Linnusõbraliku arhitektuuriga on võimalik kokkupõrgete tõenäosust oluliselt vähendada.
- Detailplaneeringu elluviimine muudab maastikuilmet. Tegemist on samas planeerimisega perspektiivsel arendataval Valgeranna puhkealal, kus on planeeringuliste lahendustega võimalik vähendada visuaalset mõju maastikus.

Samuti tuleb rakendada edasises DP koostamise menetluses Euroopa Liidu keskkonnavalades õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kokkuvõttes järeldatakse, et planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Seega KSH läbiviimine Valgeranna kämping ja Augusti kinnistute detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

KeHJS §2<sup>2</sup> kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

#### Ehituskeeluvöönd

Algatatav Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneering asub korduva üleujutusohuga alal, ranna ehituskeeluvööndis, -piiranguvööndis, ja -veekaitsevööndis.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 sätestab ranna ja kalda kasutamise kitsendused, milleks on ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevööndid. LKS 38 lõike 1 punkti 2 kohaselt on rannal ehituskeeluvöönd laiusega 100 m, ning LKS § 37 lõike 1 punkti 1 kohaselt on ranna

piiranguvööndi laiuseks 200 m. Lisaks tuleb arvestada LKS § 38 lõikega 2, mille kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd rannal ja metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Metsaseaduse § 3 lõike 2 kohaselt on metsamaa maa, mis vastab vähemalt ühele järgmistest nõuetest:

- 1) on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse;
- 2) on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Nii Valgeranna kämpingu kui ka Augusti kinnistu, asuvad valdavas enamuses metsamaal, ning seal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini (200 m kaugusele). Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Detailplaneeringu algatamise taotlusega soovitakse teha ettepanek kehtiva Audru valla üldplaneeringu muutmiseks Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Eelhinnanguga on analüüsitud võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid ja teemasid, kuid eelhinnangus ei ole käsitletud üleujutusala tingitud ja ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud mõjusid ega põhjendatud ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust.

Audru valla üldplaneeringus loetakse korduva üleujutusega ala piiriks 1,0 m samakõrgusjoon mererannal. Alal kehtib Audru vallavolikogu 06.04.2000 a otsusega nr 45 kehtestatud Valgeranna puhkeala detailplaneering, mille kehtestamise hetkel arvestati mere ranna ehituskeeluvööndit veepiirist, täna arvestatakse korduva üleujutusega ala piirist. Ehituskeeluvööndit alal kehtiva detailplaneeringuga varasemalt vähendatud ei ole.

LKS § 37 lõike 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada LKS-i lisa sätestatud tingimustega, lageraie on keelatud.

Viimastel aastatel on planeeringualal, nii raie kui ka pinnasetööde tulemusena, kõlvikulist koosseisu märkimisväärselt muudetud. Valgeranna kämpingu kinnistul on olnud varasemalt valdavalt metsamaa kõlvik, kuid viimase ülelennu tulemusena on maa-ameti kaardirakenduse kohaselt sinna määratud muu maa kõlvikut enam, kui metsamaad.

Keskkonnaameti info põhjal jääb Valgeranna kämpingu katastriüksusele (15904:003:0527) kolm metsaeraldist, millest üks (eraldis 3) jääb tervikuna ja kaks (eraldised 1 ja 2) osaliselt ranna piiranguvööndisse.

Metsaregistri andmetel (31.03.2020 seisuga) on nendel eraldistel olnud luba aegjärgse raie tegemiseks. Ranna piiranguvööndis on teostatud vaid aegjärgset raiet, mis ei muuda metsamaa kõlvikulist koosseisu ega ehituskeeluvööndi ulatust. Mets jäetakse pärast aegjärgset raiet looduslikule uuendusele.

Raie tulemusena säilib kõlvikuna metsamaa (v.a raadamisel) ja kohustuslik on metsa uuendamine, mistõttu ei saa sinna tekkida mõni muu kõlvik peale metsamaa.

Sellest lähtuvalt tuleb ehituskeeluvööndi ulatust arvestada 2019. aasta põhikaardi kõlvikute koosseisu järgi.

Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistul kehtib metsaseadus ja sellest tulenevalt metsa uuendamise kohustus.

Ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. EKV vähendamist võib lubada vaid siis, kui EKV-s on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata, seega ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinnaja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal, arvestatakse kalda ja ranna eripära jm.

Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemise käigus küsis Pärnu linnavalitsus keskkonnaameti seisukohta, kas kõnesolevas Valgeranna piirkonnas ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajadus ja perspektiivne võimalus.

Keskkonnaamet on selgitanud oma 21.02.2024 kirjaga nr 6-2/24/2122-2, et EKV vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist.

Detailplaneeringu koostamisega ei kaasne õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise menetlemisel positiivse tulemuse (ehituskeeluvööndi vähendamise) saamiseks. Detailplaneeringu elluviimise võimalus kalda ehituskeeluvööndis sõltub eelkõige kalda kaitse eesmärkidest, kuid ka detailplaneeringu lahendusest. Piiratud ehitusõigusega ala kinnistu omanik ei saa omandiõiguse puutumatusel tuginedes eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning lubatud vaid põhjendatud vajaduse (mitte võimaluse) korral.

Ajalooliselt on Augusti kinnistu olnud hoonestamata. Valgeranna kämpingu kinnistul on käesoleval hetkel rannakohviku hoone ning ajalooliselt on seal olnud kolmnurksed kämpinguhooned, mis valdavalt hävisid 2005. aasta jaanuaritormi järgselt. Seega teataval määral on planeeringualal olnud inimõju, kuid kavandatav maht on oluliselt suurem ja seega ka selle mõju ranna kaitse eesmärkidele negatiivsem ja ajas kumuleeruv.

Muutuvates kliimaoludes tuleb arvestada ekstreemsemate tormide sagenemisega ja sellest põhjustatud tormilainetuse ja kõrge mereveetasemega. Üleujutusohust tulenevalt on kavandatu elluviimiseks vajalik maapinna tõstmine nii hoonete kui teede alal, mis näitab, et ehitustegevuseks valitud asukoht ei arvesta ranna eripära. Maapinna tõstmine muul eesmärgil kui haljastuseks (kuni 30 cm) liigitub samuti ehitustegevuse alla, mis ei ole ehituskeeluvööndis lubatud.

Kohalikul omavalitsusel lasub kohustus kaaluda üldist ja erahuvi ning mõistlikul viisil kaitsta avalikke huve. Haldusorganile on antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Haldusmenetlus tuleb läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi protsessis osalejatele ja menetlejatele.

Seega on planeerimisseadusega antud kohalikule omavalitsusele kaalutusõigus – kas algatada üldplaneeringu kohane või üldplaneeringut muutev detailplaneeringu koostamine.

Eelöeldut kokkuvõttes on mitmeid asjaolusid, mis ei toeta EKV vähendamist. EKV-s ehitamine kahjustab pöördumatult looduskoosluseid ning planeeringulahendus ei arvesta ei ranna, metsamaa ega väärtusliku maastiku eripära.

Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine ning sellest tulenevalt ei saa omandipõhiõigus ja ettevõtlusvabadus olla olulisem metsamaa maastiku ja kalda kaitse eesmärkidest.



Alal on tugev ja oluline avalik huvi ja kõrge ootus nii kalda kasutamise kui ka ehitiste sobitumise osas, mistõttu on oluline, et kinnistule antav ehitusõigus on läbimõeldud ja arvestab asukoha valikuga. Seega näebki planeeringu koostamise korraldaja, et planeeringuala saab hoonestada sobivate hoonetega nõnda, et see täiendab ääristavat puhkeala ning loob piirkonnas lisandväärtust ka ilma ehituskeeluvööndit vähendamata.

Lähtudes eelnevast ja keskkonnaameti seisukohast ei pea Pärnu Linnavalitsus Valgeranna külas Augusti ja Valgeranna kämpingu kinnistutel ranna ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi (200m) vähendamist põhjendatuks ega vajalikuks. Pärnu linnal on kohustus hoida elurikkust ja säilitada väärtuslikke maastikke, need on inimese tervise, heaolu ja jätkusuutliku majanduse aluseks. Detailplaneeringualal tuleb järgida kõrgema taseme strateegilisi planeerimisdokumente, mis on andnud hinnangu maastiku väärtustele, pakuvad esteetilist naudingut ja neid väärtusi tuleb säilitada.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu, planeeringu lähteseisukohad ja KSH eelhinnang esitatakse arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi või huve võib planeering puudutada ja isikutele, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 125 lg 1, § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 ja Pärnu Linnavalikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja p 3 alusel ning arvestades OÜ Palmirand 21.12.2023 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on selgitada planeeringualale sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning määrata liikluskorralduslikud (sh turvaline jalakäijate ja kergliiklejate läbipääs) põhimõtted, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Eesmärgiks on Valgeranna puhkeala võimaluste mitmekesistamine mereäärse virgestusala, puhkemajanduse, tervise edendamise ja ettevõtluse jätkusuutlikuks arenguks rannikuäärses looduskeskkonnas kookõlas kultuuripärandiga ja maastikku väärtustades.

Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.

1.1. Hoonestus planeeritakse Audru – Valgerand väärtusliku maastiku alale. Valgerannas on arendatud puhkemajandust 1930-ndatest aastatest, mistõttu on see tuntud ja teada nii kohalikele kui ka kaugemalt tulijaile. Seetõttu on piirkonnas kõrgendatud ootused arhitektuursele lahendusele. Planeeringualale parima tervikliku ruumilise lahendus leidmiseks tuleb läbi viia kavandatava hoonestuse kutsutud arhitektuurivõistlus (vähemalt kolme osalejaga), mille žüriis peavad osalema ka linnavalitsuse esindajad. Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.

1.2. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb käsitletavate maa-üksuste kohta läbi viia maastikuarhitekti või samavõrd pädeva spetsialisti poolne maastikuväärtuste hinnang (kultuurilis-ajalooline väärtus, looduslik väärtus, puhkeväärtus, identiteediväärtus ja esteetiline väärtus).

1.3. Koostada asjakohaste mõjude hinnang, mis hõlmab planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduva mõju hindamine. Asjakohaste mõjude hindamine on vajalik, et luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu,

maakasutuse, kvaliteetse, sh tervist ja turvalisust toetava keskkonna kujunemiseks. Kavandatu peab soodustama keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Arvestada kumulatiivseid mõjusid.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste lähteseisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ning kaasatavate huvidega. Oluline on planeeringulahenduse sidusus lähialaga ning kontaktala perspektiivsete arengusuundadega. Planeeringulahendus peab olema proportsionaalne piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu suundadega.

Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärged.

2.2. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada ranna ehituskeeluvööndisse ja ranna piiranguvööndisse seatud kisingustega. Ehitamine ei ole lubatud piiranguvööndis olevale metsamaale.

Hoonestust kavandades tuleb hinnata nende omavahelise paigutuse ja hoonete orientatsiooni sobivust konkreetsetes ümbruses. Hoonete asukoha kavandamisel tuleb lähtuda kohapealsetest keskkonnatingimustest (reljeef, päike, tuuled, miljö, linnukaitseala jne), et kavandatav tulemus oleks võimalikult keskkonnasäästlik ja energiatõhus. Ehitatavad hooned ja rajatised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma funktsioonide, kasutuse, proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Hoonestust kavandades tuleb lähtuda põhimõttest – „majad pargis“ hoonestus. Lindude kokkupõrkeriski on võimalik vähendada juba hoonete asukoha ja ümbruse planeerimisel ning arhitektuursete lahendustega.

2.3. Planeeringut koostades tuleb arvestada olemasoleva keskkonnaga ja järgida piirkonnale omaseid kujunduslikke, ehituslikke ja arhitektuurseid põhimõtteid.

Planeeritavad ehitised (hooned, rajatised, piirded jms) peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda. Oluline on kasutada väärikaid materjale, mis on olnud omased piirkonna ehitustraditsioonidele.

Mobiilsidemastide ja teiste dominantsete ehitiste paigaldamist väärtuslikule maastiku alale ja kaunite vaadete vaatesektorisse ei ole lubatud.

2.4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Läänemere äärsel ala arendamise eesmärkidega ning turvalise ja mugava kergliiklejate ühendusega kallasrajal. Tulenevalt suurest avalikust huvist mere kalda ala kasutuse vastu tuleb tagada kalda alal vabalt liikumine, kavandada kaldapromenaadi jätkumine.

2.5. Planeeringuga lahendada piki mere kallast kulgeva turismi soodustava infrastruktuuri paiknemine (terviklik kergliiklusteede võrgustik, matkarajad, paadisadamad, avalikud puhkealad, supelrannad, vaatetornid, infopunktid, laagriplatsid vms). Erinevate kaitsealuste objektide, vaatamisväärtuste ja muude oluliste turismiga seotud objektide eksponeerimine ja sidumine paadisadama, teede või loodusradade kaudu.

2.6. Planeeringu koostamise käigus välja selgitada ranna-ala kasutushuvid, sealhulgas näidata teiste lähi rannaalade ühenduse ja kasutatavuse parandamine; Veeäärsete alade väärtustamine ja kasutusvõimaluste suurendamine ning funktsionaalsuse parandamine; Piirkonda uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada liikumisvajaduse muutusega ja hinnata tuleb juurdepääsetavust erinevate transpordiliikidega eesmärgiga lähtuda keskkonnasõbralike liikumisviiside soodustamisest. Tuleb tagada head jalgsi- ja jalgrattaühendused olemasolevate teedega.

Juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis- ja nägemispuudega inimeste liikumisvõimalused. Autodega juurdepääs kinnistutele peab olema võimalikult vähe konfliktis kergliiklusega. Vajalik on luua hea side olemasoleva infrastruktuuri ja asustusega. Ranna-ala tervikliku ruumilise lahenduse üheks osaks on ranna mööbel ja valgustus.

3. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada ärimaale seatud tingimuste ja põhimõtetega:

3.1. Ranna- ja puhkealaga seotud teeninduse paigutamine on ajaloolise kuurordi alale kohane.

3.2. Puhkealale omase arengu planeerimine arvestab ranna eripäraga ja tugevdab selle identiteeti.

3.3. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada asjaoluga, et osa planeeritavast alast asub ranna ehituskeeluvööndis ning ranna piiranguvööndis (200 m), kus on kehtivast seadusandlusest tulenevad piirangud (nt on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine).

Ehituskeeluvöönd ulatub rannal ja metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Sealjuures ei laiene ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ning kehtestatud detailplaneeringuga kavandatavale avalikult kasutatavale teele, tehnovõrkudele ja -rajatistele.

3.4. Ärikorterite rajamine planeeringualale ei ole lubatud. Ärimaale rajatud ühte hoonesse ei ole lubatud rajada rohkem kui üks korteriomand. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, s.t üle aastast majutus-teenust pakkuvad majutusasutused).

3.5. Planeeringualale põhijuurdepääs lahendada Poldri tammi tee L3 kaudu. Ala parkimisvajadus korraldada Poldri tammi tee vahetus piirkonnas. Ärihooned tuleb tee äärde paigutada nõnda, et seda teenindavad parklad jääksid tee poolsesse külge või kavandatava ärihoonestuse vahele.

Parkimisvajadus tuleb lahendada oma krundi siseselt ja standardikohaselt (sh jalgrataste parkimine). Rattaparkla peab olema paigutatud võimalikult peasissepääsude lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Rattaparkla tuleb rajada piisava mahutavusega ja ilmastikukindlana. Rajatavad jalgratta- ja kõnniteed, peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi.

3.6. Piirkonda läbiv olemasolev avalik Doberani tee peab jääma kasutusse rannapromenaadina ja ranna alale juurdepääsuna. Planeeringuala läbivad rajatavad teed peavad samuti arvestama parkmetsa looduslikku iseloomu. Piirkonda rajatavad teed on kõik avalikult kasutatavad teed.

3.7. Enam kui 30 küllastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus.

3.8. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku lume käitlemisevajadusega ning näha ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud kõvakattega alad.

Parklate kate peab võimaldama reovee kogumist ja suunamist vastavasse kanalisatsiooni või läbi puhasti. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Parkimisplatside liigvesi tuleb puhastada kahjulikest ainetest, näiteks õlist ja bensiinist, enne pinnasesse infiltreerimist, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

3.9. Uushoonestuse rajamisel üleujutusohuga alale tuleb arvestada nii inimtegevusest põhjustatava võimaliku kahjuga veekogule ka üleujutusriskist tuleneva võimaliku kahjuga inimese varale. Avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 3,20 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,20 m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,20 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

Üleujutusohuga alal peab arendaja tagama iga-aegse evakueerimisvõimaluse ning hoonete kasutatavuse ka üleujutuse korral.

3.10. Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid. Veekogude kaldaid tuleb hoida läbitavana. Planeeringualale mitte kavandada piirdeid, vajadusel võib ette näha haljaspiirdeid.

3.11. Kuna piirkond on suunatud puhkajate teenindamisele, tuleb sobivatesse kohtadesse paigutada piisavalt istumiskohti ja prügikaste. Turvalisust ja atraktiivsust on võimalik tõsta sobiva valgustuse rajamisega.

- 3.12. Uute avalike jalgteede rajamine ja nende sidumine olemasoleva teedevõrgustikuga tagab rannale veel parema juurdepääsu ja seal vaba liikumise.
- 3.13. Mere äärsel rannapromenaadil ja selle ümbruse kvaliteeti ja atraktiivsust tuleb rõhutada maastikuarhitektuuri abil, luues puhke- ja meelelahutusvõimaluste alad ning tagades hea ligipääsu merele. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada ümbritseva loodusega. Taimestiku ja puude valik peab toetama kohalikke taimeliike ning säilitama mereäärse ala iseloomu. Säilitada planeeringualal väärtuslik haljastus. Valgeranna metspargi renoveerimisel suurendada haljastuse osakaalu, siis eelistada alal looduslikult kasvavaid väärtuslikemaid puuliike nagu tammed, pärnad ja männid. Kõvakattega alad sh terrasside osakaal ei või ületada haljastuse osakaalu. Maastiku kujundamiseks ja haljastuse kavandamiseks tuleb koostada eraldi haljastusprojekt ehitusprojekti staadiumis.
- 3.14. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- 3.15. tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga; elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriõhusseaduse nõudeid järgides; uued sademe- ja reoveepumplad tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks; üleujutusohuga alal ehitamisel tuleb järgida ka keskkonnakaitselisi meetmeid, nt reovee, põhjavee kaitstuse vms aspektides. Tagada tuleb reovee ja ohtlike ainete käitlus selliselt, et võimalike üleujutuste korral ei tekiks lekkeid või avariisid, mistõttu satuks reovesi või ohtlikud ained keskkonda; teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.
- 3.16. Puurkaev näha ette likvideeritavana ja planeeringuala veevarustus tagada ühisveevõrgu baasil. Samuti vajab lahendamist kanaliseerimata alade heitvete koondamine puhastusseadmesse. Näha ette liitumine ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga.
- 3.17. Jäätmehoolduse reguleerimine Pärnu linna haldusterritooriumil korraldada vastavalt Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusele nr 12 „Jäätmehoolduseeskiri”.
- 3.18. Sademevett ja lund kinnistutelt ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänavale maale. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.
- 3.19. Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimine) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt.
- 3.20. Planeeringulahendust kavandades tuleb arvestada kliimamuutustega ja näha ette kliimamõju leevendavad meetmed. Kliimamuutuste olulisemad mõjud on tormide sagenemine, üleujutused, erosiooni risk ja kuumalained. Rannikuala võivad aina sagedamini ohustada tormide põhjustatud veetõusud ja üleujutused, mille ulatus on tulevikus tõenäoliselt seni kogetust suurem. Kirjeldada tormide sagenemisest tulenevaid nõudeid taristu ja ehitiste vastupidavusele ja tormitagajärgede likvideerimise võimele. Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime.
- 3.21. Rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- 3.22. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülennormatiivseid häiringuid ümbritsevas avalikus ruumis ja naaberkinnistutel. Alale täiendavate tegevuste planeerimisel on

oluline uuesti hinnata tegevuste mõju tervikuna ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed (tegevuste ajastamine, maht jms) selliselt, et avalduv mõju oleks minimaalne.

3.23. Avaliku kasutusega ehitiste kavandamisel lähtuda universaalse disaini printsiipidest.

4. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa. Planeeringu koostamise käigus võib osutuda vajalikuks planeeringuala laiendada näiteks logistilise funktsioneerimise, funktsionaalse seotuse vms ruumivajaduse tõttu.

5. Mitte algetada Pärnu linnas Valgeranna külas Valgeranna kämping ja Augusti kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamisel arvestada eelhindangus (Lisa 2) toodud keskkonnamõju vähendamise meetmetega.

6. Detailplaneeringu koostamisel arvestada planeeringutega: Pärnu maakonna planeering, kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74; Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneering; Audru vallavolikogu 06.04.2000 a otsusega nr 45 kehtestatud Valgeranna puhkeala detailplaneering.

7. Detailplaneeringu koostamine võib kaasa tuua täiendavat vajadust võimalikeks uuringuteks ja analüüsideks.

8. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Pärnu maakonna planeeringus sätestatud tingimustega väärtuslike maastike ja nende omapära säilitamiseks ning väärtuste suurendamiseks.

9. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.

10. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.

11. Planeeringu koostamise korraldajal sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga, enne planeeringu kehtestamist, haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

Sama määruse § 3 lõike (1) kohaselt lisaks õigusaktides sätestatud lepitakse kehtestamise eelses halduslepingus kokku vähemalt: 1) rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale; 2) meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste

väljaehitamise kuludele vastava tagatisraha deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

12. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord. Detailplaneeringu kehtestamisele suunamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

13. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivsed joonised.

14. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega, Keskkonnaametiga, Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegijad. Detailplaneeringu koostamise kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

15. Planeerimismenetluse järgnevates etappides võib linnavalitsuse kaalutusotsuste tulemusel planeeringulahendus muutuda, sest planeerimismenetluse eesmärk on tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

16. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb lisaks arvestada, et maa reserveerimine mingil muul juhtfunktsioonil, kui tänane katastris olev või kehtestatud detailplaneeringus olev maakasutuse sihtotstarve, ei anna alust oletada reserveeritud alale detailplaneeringu kehtestamise tagamist. Pärnu Linnavalitsusel on vaatamata maa reserveerimisele õigus alati keelduda ka vastavalt reserveeritud juhtfunktsioonile algatatud ja koostatud detailplaneeringu kehtestamisest, kui selle elluviimine ei täidaks Audru osavalla arengu üldeesmärke. Samuti võidakse detailplaneeringu kehtestamisest keelduda, kui selle elluviimise tulemuste hindamiseks koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes ja planeeringu menetluse läbiviimisel jõutakse põhjendatud järeldusteni reaalse keskkonnoahu või keskkonnakvaliteedi halvenemise kohta.

17. Pärnu Linnavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel ning korraldada teate avaldamine ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

18. Korraldus jõustub teatavakstegemisest taotluse esitajale.

Kui Teil on ettepanekuid ja arvamusi eelnõu kohta, palume need esitada Pärnu Linnavalitsusele kirjalikult 30 päeva jooksul eelnõu kättesaamisest arvates, koha peal, posti teel aadressile Pärnu linn, Suur-Sepa tn 16, 80098 või e-posti aadressile [linnavalitsus@parnu.ee](mailto:linnavalitsus@parnu.ee) .

Kui koostöötajad ja kaasatavad ei ole oma ettepanekuid 30 päeva jooksul esitanud, loetakse, et nad ei soovi detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekuid esitada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaido Koppel  
Planeerimisosakonna juhataja

Lisa(d): 1. Detailplaneeringuala asukohaskeem;  
2. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, LEMMA OÜ  
(täiendatud aprill 2024).

Ülle Tuulik  
527 4205 [ulle.tuulik@parnu.ee](mailto:ulle.tuulik@parnu.ee)