



KORRALDUS

11.12.2023 nr 792

Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Romer Liivrand ja Reimo Timmer on esitanud 07.12.2022 Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada kinnistud 23 elamumaa sihtotstarbega krundiks, lisaks transpordimaa- ja haljasala kruntideks. Eesmärk on kavandada alale elumupiirkond, maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarve muudetakse valdavalt elamumaa sihtotstarbeks.

Planeeritav ala hõlmab 41 058 m² suurusega 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Õuna tn 16 kinnistut ja 113 m² suurusega 100% tootmismaa sihtotstarbega Õuna tn 16a kinnistut.

Planeeringuala asub Pärnus Audru alevikus Audru jõe ja kaitsealuse Audru mõisa pargi lähipiirkonnas. Kinnistud on hoonestamata ning kasutusel heinamaana. Juurdepääs on tagatud Õuna tänavalt. Õuna tn 16 kinnistule on rajatud kuivenduskraavid. Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringuala kontaktvööndi moodustab varem väljaehitatud infrastruktuuriga elurajoon. Lõuna ja lääne poole on juba varasemalt ehitatud elamud koos abihoonetega. Tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, elekter ja side) on välja ehitatud Õuna tänavale. Põhja ja ida poole jäävad heinamaa alad.

Audru valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivsete elamumaade alas (EV). Planeeritav tegevus ja kruntide kasutus vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Naabrusesse on kehtestatud Audru Vallavolikogu 12.12.2017 otsusega nr 54 Audru hooldekeskuse detailplaneering ja Audru Vallavolikogu 04.11.2010 otsusega nr 83 Audru alevikus Lille tn 9 kinnistu detailplaneering.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 p 10 lähtuvalt ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju või kui kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elurajooni arendamist.

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. Vastavalt KeHJS on keskkonnamõju kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib

eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

EP Majaprojekt OÜ poolt koostatud Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu KSH eelhindangus antakse ülevaade alusdokumentidest, kavandatavast tegevusest ja seotusest teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, kirjeldatakse planeeringuala maakasutust ja loodusressursse, tegevuse mõju Natura 2000 võrgustiku alale, kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele ning mõju kultuuripärandile, käsitletakse mõju pinnasele, soojuse ja kiirguse mõju, käsitletakse tegevusega kaasneda võivat müra ja vibratsiooni häiringuid, mõjusid välisõhu kvaliteedile, kirjeldatakse sotsiaalmajanduslikke ja kultuurilisi mõjusid, sealhulgas mõju inimese tervisele ja varale.

Kokkuvõtvalt edastatakse KSH eelhindanguga järgmist:

- 1) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uute elamumaade rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid, sh kõiki vajalikke nõudeid ohutuks ehitamiseks;
- 2) kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud hoonestatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
- 3) planeeringualal ega lähialal ei paikne muinsuskaitseobjekte, registreeritud pärandkultuuri objekte, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) planeeringualale on ette nähtud haljasala. Kõik mahavõetavad kõrghaljastuse puud tuleb asendada uute puudega;
- 5) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- 6) kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele. Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialadel puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

KeHJS § 2² 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.

Keskkonnaamet (15.11.2023 kiri 6-2/23/21315-2), Põllumajandus- ja Toiduamet (19.11.2023 kiri nr 6.2-1/9278-1), Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (22.11.2023 kiri nr 14-3/2992-1) on tutvunud kõnesoleva korralduse eelnõuga ning avaldanud arvamust ja nõustunud detailplaneeringu KSH algamata jätmise ettepanekuga.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindangu tulemusel leiti, et kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse

mõistes. Kavandataval tegevusel puudub oluline keskkonnamõju ja vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise järele.

Detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2, planeerimisseaduse § 128 lg 1, § 129 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehituslase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja 3 alusel ning arvestades Romer Liivranna ja Reimo Timmeri 07.12.2022 taotlust

1. Algatada Pärnu linnas Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise elamumaaks. Õuna tn 16 ja 16a kinnistute planeerimine kaasaegsetele nõuetele vastavaks valdavalt elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitustegevuse vallas hoonetele arhitektuurinõuete ja ehituslike tingimuste seadmine.

Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.

Planeeringulahendus peab arvestama Pärnu maakonnaplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel tuleb järgida maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus määratud põhimõtteid ülejutusriskiga alal ehitamiseks.

2. Planeeringu koostamisel arvestada järgmiste seisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis ja naaberkinnistutel, vajadusel viia läbi uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks. 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. Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid. Järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja kinnistute hoonestustihedust.

2.3. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi.

2.4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lähipiirkonda kehtestatud detailplaneeringuga elamupiirkonnale määratud ehitusõiguse, arhitektuursete ja ehituslike tingimustega.

2.5. Detailplaneeringut koostades arvestada üldplaneeringuga elamualale (EV) määratud tingimusi. Audru valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse suurusena 1200 m². Üldplaneering on määranud minimaalse suuruse.

2.6. Rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Uute hoonete rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

2.7. Kuivõrd kavandatava hoonestuse üks ülesandeid on arvestada olemasoleva keskkonnaga, siis on oluline kasutada väärikaid materjale, mis on omased piirkonna ehitustraditsioonile.

2.8. Elamu esimese korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus peab ülejutusest tingitud riskide maandamiseks olema vähemalt 3,19 m abs. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

2.9. Planeeringuga tagada standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste parkimine) hoonestusega samal krundil.

2.10. Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m. Tänavale kavandada kergliiklus- ja jalakäijate tee, minimaalse laiusega 2,5 m. Planeeringuga määrata tänava katendi materjal, kõik tänavad kavandada asfaltkattega. Lahendada tänavavalgustus. Transpordimaade kavandamisel arvestada varem kehtestatud detailplaneeringute lahendusega ning perspektiivsete uute teedega põhja suunas.

2.11. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Ilma kõrghaljastuseta alla 2500 m² suurustel maaüksustel on soovitatav ette näha vähemalt ¼ maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse alaks. Kõvakattega alade osakaal ei tohi ületada haljastatud pindade osakaalu. Kinnistule tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus.

2.12. Vähemalt 10 elamukrundiga ala detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala; iga järgneva elamukrundi kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 20% suurune avalik haljasala.

2.13. Planeeringualune maa-ala on vajalik maaparandusehitisest välja arvata, säilitades eesvoolu. Kavandatava tegevuse elluviimisel (nt sademeveesüsteemide rajamisel) ei tohi halveneda eesvoolu toimimine. Tagada kuivenduskraavide toimivus kuni eesvooluni. Detailplaneering peab kajastama eesvoolu tema piiranguvööndiga. Arvestada planeeritava ala täisehituse protsendiga, tuua välja täiendavate vooluhulkade kogused eesvoolu juhtimiseks. Vajadusel, võimalusel näha planeeringusse ette puhver veereservuaarid ekstreem sademevete leevenduseks. Eesvoolu rekonstrueerimine detailplaneeringu osas saab toimuda lähtuvalt maaparandusseaduse §-st 52.

2.14. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Tuleb vältida süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga. Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, süvendades kraave, puhastades nii põhja kui ka kaldad rohust, võsast, puudest, setetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest. Elamualade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine. Planeeringuga kavandada elamupiirkonnas toimiv sademevete lahendus, mis haakuks olemasolevate kraavidega. Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise joonis.

2.15. Sademeveed juhitakse suublasse kraavide abil. Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (veeseadus § 129 lg 4 ja 5).

2.16. Jäätmekäitluse planeerimisel tuleb lähtuda jäätmehoolduseeskirjast.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

4. Jätta algatamata Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.

5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane haldusleping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest, ja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Lepinguga võtab huvitatud isik enda kanda detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmise ja detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste,

haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste välja ehitamise või välja ehitamisega seotud kulude täieliku või osalise katmise.

6. 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.

7. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

8. 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 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavad nõuded“.

9. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Audru Vallavolikogu 12.12.2017 otsusega nr 54 kehtestatud Audru hooldekeskuse detailplaneeringu ja Audru Vallavolikogu 04.11.2010 otsusega nr 83 kehtestatud Audru alevik Lille tn 9 kinnistu detailplaneeringuga ning planeeritava alaga piirnevate koostatavate detailplaneeringutega.

10. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.

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

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

13. Planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

14. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär