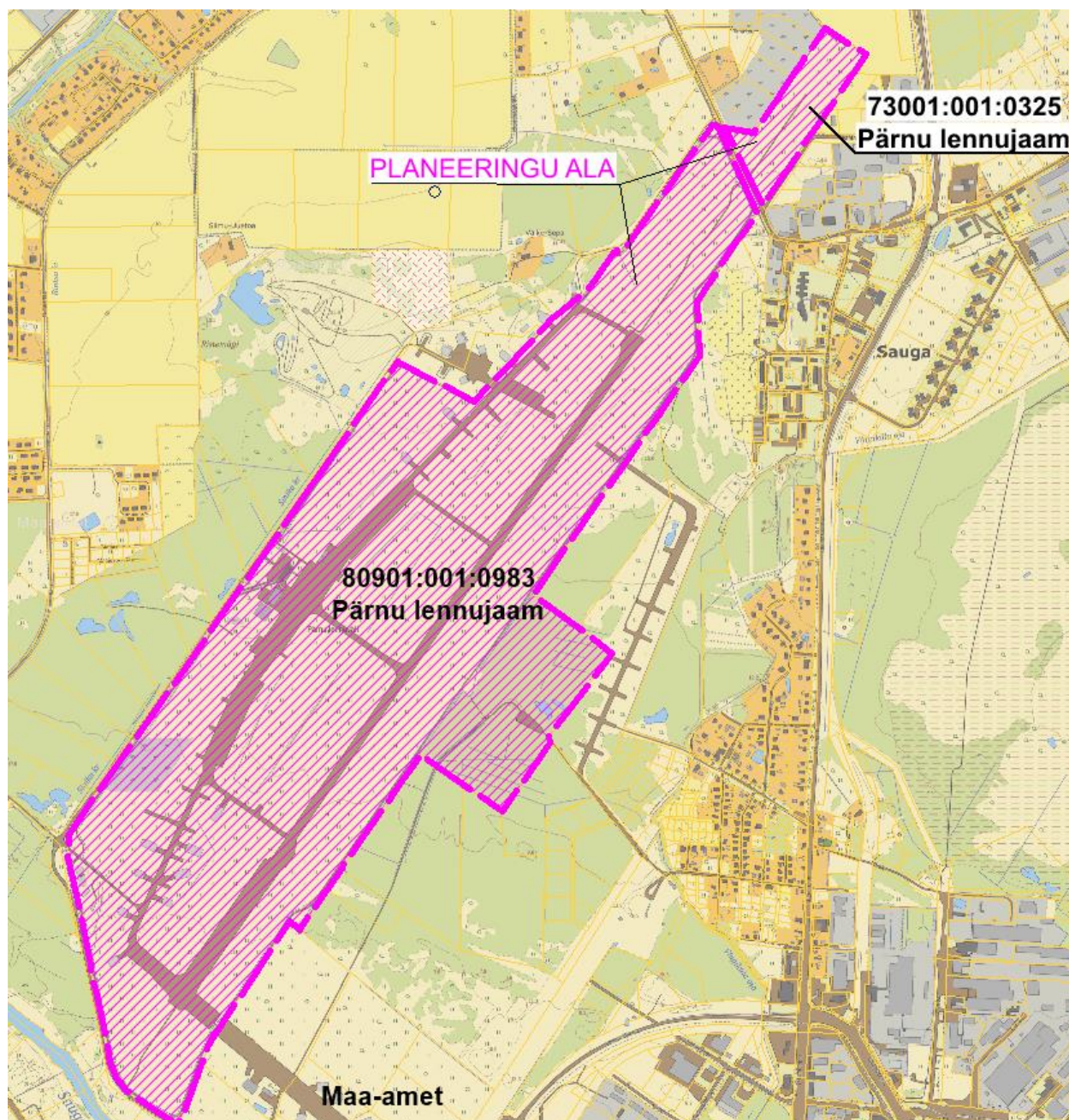


## LÄHTESEISUKOHAD

Eametsa külas Pärnu lennujaam kinnistule 2236506 (katastriüksused 80901:001:0983 ja 73001:001:0325) detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Planeeringuala hõlmab kahte maaüksust:

- 1) 2180312.0 m<sup>2</sup> suurust Pärnu lennujaam maaüksust (80901:001:0983), mille kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaa 1623553.0 m<sup>2</sup>, metsamaa 165662.0 m<sup>2</sup>, õuema 28524.0 m<sup>2</sup> ja muu maa 362573.0 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa ja seda kasutatakse lennuvälja ja seda teenindavate ehitiste ja rajatiste maana;
- 2) 81163.0 m<sup>2</sup> suurust Pärnu lennujaam maaüksust (73001:001:0325), mille kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaa 74819.0 m<sup>2</sup>, õuema 1446.0 m<sup>2</sup> ja muu maa 4898.0 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Detailplaneeringu eesmärk on rajada Pärnu Lennuväljale integreeritud päikeseenergia park (50 MW tootmisüksuse varustamiseks elektriga ning 10 MW (60 MWh) akupark), roheline vesiniku ja roheline metanooli tootmiskompleks. See tingib alale tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbe määramise. Detailplaneering koostatakse ehitusalade laiendamiseks, lennuraja kordategemiseks praegusest pikemas mahus. Korrastamist vajab lennujaama ühendustee ning terminalihoone ühendamine ÜVK võrku.

Üldplaneeringu muutmisettepanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang KSH läbiviimise vajaduse kohta. Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: loodusvarade kasutamine, ülejutusohu, looduskeskond, avariiolekordade esinemise võimalikkus, inimese tervis ja vara ning mõju kliimale. Koostaja: Maves OÜ (reg nr 10097377). Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega eelhindangu alusel vajalik.

## **OLEMASOLEV OLUKORD**

### **ASUKOHT**

Pärnu lennujaama kinnistu detailplaneering hõlmab Tori vallas Eametsa külas asuvat Pärnu lennujaama krunti suurusega 219,34 ha, sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeringualal asub ehitisregistri andmetel 32 ehitist, millest 11 on rajatiseid ja ülejäänud hooned. Detailplaneering on koostatud ehitusalade laiendamiseks, lennuraja kordategemiseks praegusest pikemas mahus. Korrastamist vajab lennujaama ühendustee ning terminalihoone ühendamine ÜVK võrku.

Olmevesi saadakse puurkaevust (PRK0017152), mille sanitaarkaitseala raadius on 30 m ja reovett puhastatakse biopuhastis. Hooneid kaitseb elektriküttega. Planeeringualal asuvad riigikaitse ehitiste piiranguvööndid, tehnovõrkude kaitsevööndid, keskkonnaseirejaam, geoloogiline uuringuala. Lennujaama detailplaneering ei ole otseses puutes ega vastuolus kavandatava tegevusega. Planeeringuala piirneb 1 ärimaaga, 10 maatulundusmaaga, 1 sihtotstarbega maaga, 10 tootmismaa (millest Heki tee 1,3,5,7 ja 9 on juba olemasolev päikesepark) ja 8 transpordimaaga.

Planeeringuala asub Pärnu lennuvälja kaitsevööndis. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

### **HOONESTUS JA HALJASTUS**

Pärnu lennujaam maaüksus on hoonestatud ning alal on olemas vajalikud tehnovõrgud. Teenusepakkujatelt tehnilisi tingimusi veel taotletud ei ole. Maaüksusel on metsaala, mis tuleb säilitada.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID**

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on oluline säilitada maakonna arengu- ja konkurentsivõime seisukohalt Pärnu lennuväli piirkondliku lennuväljana nagu näeb ette kehtiv üleriigiline planeering Eesti 2030+. Maakonnaplaneeringuga on ette nähtud Pärnu lennuvälja

jätkuv toimimine ja kasutamine. Maakonnaplaneeringuga on seatud lennuväljade arendamise üldised tingimused:

- lennuvälja, selle lähiümbrust ja üle 45 m kõrgust ehitist hõlmavad planeeringud ja projektid kooskõlastada Transpordiametiga;
- Pärnu lennuvälja rekonstrueerimisel arvestada rahvusvaheliste nõuete ja regiooni potentsiaaliga. Olemasolev lennurada tuleb säilitada kogu pikkuses ligikaudu 2,5 km ning rekonstrueerida etappidena. Väiksemat tüüpi lennukid ei vaja kogu raja pikkust, kuid tulevikus võib see olla vajalik.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on määratud planeeringuala juhtotstarbeks lennuväljamaa. Lennuvälja maa-ala on lennuvälja või lennuväljaku ning seda teenindavate ehitiste maa-ala. Pärnu lennujaam maaüksusele (80901:001:0983) on kehtestatud 08.05.2019 Tori Vallavalitsuse korraldusega nr 353 Pärnu lennujaama kinnistu detailplaneering. Käesoleva planeeringuga planeeritakse üle kehtestatud detailplaneeringu ala ning detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks varem kehtestatud detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärk on rajada Pärnu Lennuväljale integreeritud päikeseenergia (50 MW päikeseпарк tootmisüksuse varustamiseks elektriga ning 10 MW (60 MWh) akupark), roheline vesiniku ja roheline metanooli tootmiskompleks. Planeeritava tootmiskompleksi juurde kavandatakse 25MW vesiniku elektrolüsaator tootlikkusega ca 2 000 tonni aastas, metanooli sünteesijaam tootlikkusega 10 000 tonni aastas ning hoiustamisrajatised (metanool, vesinik ja rohesüsihappegaas). Toodetud vesinikust ca 5% (260 kg/päevas) kasutatakse lennujaama teenindavates sõidukites. Ülejäänud 95% kasutatakse metanooli (CH<sub>4</sub>OH) tootmiseks. Lisaks rohevesinikule kasutatakse metanooli tootmiseks rohesüsihappegaasi<sup>2</sup> (CO<sub>2</sub>). Toodetud rohevesinikku hoiustatakse rõhu all mahutites korraga maksimaalselt 4,4 t. Mahuti rõhk on 60 bar. Sellisel viisil hoiustatud vesiniku maht on ligikaudu 900 m<sup>3</sup>. Metanooli hoiustatakse samaaegselt 94 t. Sellise koguse metanooli maht on ligikaudu 50 m<sup>3</sup>. Metanool transporditakse Muuga sadamasse. Tootmiskompleks on kavandatud töötama 330 päeva aastas, 24 tundi päevas.

Planeeritakse jagada planeeringuala kruntideks, maa sihtotstarbe muutmist (tootmismaaks ja transpordimaaks) ja planeeringuala hoonestamist ehituloakohustuslike hoonetega. Kehtivast detailplaneeringust tuuakse üle Pärnu lennujaama terminali hoone ümbruses kavandatud hoonestusala koos ehitusõigusega. Juurdepääs planeeringualale lahendatakse olemasolevate teedega. Lennujaama teele lisatakse uus mahasõit planeeritava tootmiskompleksi territooriumile.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED**

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Lennuvälja kaitsevööndis ja selle lähiümbruses tuleb arvestada lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> sätestatud piirangutega ning lennuliiklusega.

## **KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS**

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: loodusvarade kasutamine, üleujutusohu, looduskeskkond, avariiohtude esinemise võimalikkus, inimese tervis ja vara ning mõju kliimale. Koostaja: Maves OÜ (reg nr 10097377).

## EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana 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 eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- kavandatav ala piirkonnas puuduvad Natura 2000 võrgustiku aladega ning ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus mõjutaks. DP alal ega lähialal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne hetkel teadaolevalt olulise liikluskooresuse ja müra taseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- 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 eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

## SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Moodustada planeeringuga krundid sihtotstarbega tootmis- ja transpordimaa.
- Juurdepääs tootmiskompleksile planeerida Lennujaama teelt L2.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub lennuvälja kaitsevööndis, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest lennuliiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.



- Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.
- Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja lennuvälja kaitsevöönd ja riigitee kaitsevöönd. Planeeritava tootmiskompleksi mõjuvöönd peab jääma detailplaneeringu ala sisse.
- Jälgida, et edasise tegevuse käigus ei teki vastuolu järgmiste punktidega: 6) ohtlike kemikaalide ja lõhkematerjali tootmine ning ladustamine; 10) planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata; 11) põlevmaterjalide ladustamine üle 3000 kuupmeetri ilma Transpordiametiga kooskõlastamata; 12) seadmete paigaldamine, mille töö võib segada lennujuhtimis- ja raadionavigatsiooniseadmete tööd.
- Planeeringualal asub ka lennuvälja tõusu- ja lähenemissektoris ja instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, palume edaspidi hoonete ehitusprojektid Transpordiameti lennundusteenistusega kooskõlastada. Sõltuvalt hoone kõrgusest võib osutuda vajalikuks aeronavigatsioonilise ekspertiisi teostamine.
- planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.
- Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Veevärgi ja kanalisatsiooni planeerimisel lähtuda AS Pärnu Vesi tehnilistest nõuetest, mis on leitavad meie koduleheküljelt. <https://www.parnuvesi.ee/wp-content/uploads/2023/10/AS-Pärnu-Vesi-tehnilised-nouded-2023.pdf>
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Detailplaneeringuga tuleb kindlaks määrata ehitistevahelised ohutud kaugused (kujad) naaberkinnistutel paiknevate ehitistega.
- Hooned tuleb planeeringualal planeerida selliselt, et ei varjutaks Heki tee 1 olevaid päiksepaneele. Vajadusel teha varjutuse analüüs ja arvutused.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 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, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses (veeseadus(VeeS)§ 129 lg 1 ja 3).

- 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 (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Planeeringulahenduse täpsustades tuleb sademevee puhul kaaluda olemalt tootmise ja tööstuse iseloomust vajadusel õli- ja liivapiüdurite kasutamist ning sademeveeproovide võtmiseks proovivõtukaevude kasutamist.
- Kui juhitakse sademeveet suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (nt tegevusega kaasneb naftasaaduste ning heljumi sademevette sattumise oht) on vastavalt VeeS § 187 p 6 nõuetele vajalik sademevee suublasse juhtimiseks taotleda keskkonnaluba.
- Maaparandussüsteemide edasiseks toimimiseks on vaja tagada maaparandusehitise rekonstrueerimine. Koostööd tuleb teha naaberkinnistutega Sinepi ja Ristipõllu.
- Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevee ärajuhtimise süsteemi jms.
- Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Säilitada Peetri, Sõduri, Kullametsa, Pargiraja ja Soola maaüksustega külgnev metsala.
- Jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
- Planeeringus määrata planeeringu elluviimise järjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

## **KOOSTAMISE PROTSESS**

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus.
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu.
- Detailplaneering komplekteerida ühes eksemplaris paberkandjal iga avaliku väljapaneku tarbeks.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering komplekteerida kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplaris digitaalselt.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

## **KOOSTÖÖ**

- Kaitseministeerium
- Kliimaministeerium
- Päästeamet
- Transpordiamet
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
- Keskkonnaamet

- Terviseamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet
- Maa- ja Ruumiamet

## **KAASAMINE**

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud: Heki tee 1,5,3,7 ja 9, Sepa tee, Allika tee, Vahtra tn 6, Õuema, Sinepi, Vahtra tänav, Kullerkupu, Pargimetsa, Pargiraja, Kullametsa, Soola, Raua tänav L3, Hakkemetsa, Peetri, Livonia, Lipsu, Sõduri, Käplase, Lennujaama tee L1 ja L2, Ilvese, Angaari, Selja, Allika kergliikustee L1 ja Ristemäe
- Telia Eesti AS
- OÜ Connecto Eesti
- Pärnu Vesi AS
- Elektrilevi OÜ
- AS Tallinna lennujaam

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemise käigus.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

## **AJAKAVA**

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

Kalev Mitt

taastuvenergeetika projektijuht