



## OTSUS

19.12.2024 nr 55

Paikuse alevi Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Optimal Projekt OÜ on esitanud 30.04.2024 Pärnu Linnavalitsusele Paikuse alevi Staadioni tn 3 kinnistu (katastriüksuse tunnus 62401:001:2059, pindala 45745 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) detailplaneeringu algatamise ettepaneku ja lisamaterjalid.

Kinnistu on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega, osaliselt looduslik rohumaa. Juurdepääs kinnistule on võimalik Staadioni tänavalt. Kinnistu külgneb Surju metskond 42 kinnistuga, mis on Riigimetsa Majandamise Keskuse hallatav metsa-ala (valdavalt okaspuumets). Ala kontaktvööndi moodustab ida poolt olemasolev alevi keskuse ala, kus paikneb Paikuse põhikool, perearstikeskus ja tootmishooned. Kinnistu vahetus naabruses asub kaks majapidamist üksikelamutega.

Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud E1 tüüpi elamuala ehk ala, kuhu on lubatud ehitada üksikelamuid minimaalse lubatud krundisuurusega 1200 m<sup>2</sup>. E1 alale võib planeerida lisaks elamumaa funktsioonile ka üldkasutatavat maad, ühiskondlike ehitiste maad ja transpordimaad. Kinnistu lõunaserv on määratud kompensatsioonialaks ehk alaks, mille eesmärk on mahendada eelkõige inimõigust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Planeeritaval alal ei kehti detailplaneeringuid.

Detailplaneeringu algatamise ettepanekus on toodud eesmärk anda Staadioni tn 3 kinnistule ehitusõigus kuni kaheksa (8) kortermaja ehitamiseks, mille maksimaalseks kõrguseks planeeritavast maapinnast on kuni 16 meetrit. Taotleja soov on rajada kuni 4-korruselised hooned. Hoonete viimane korrus moodustab täiskorruste mahust kuni 60%. Lisaks planeeritakse eraldi kinnistu pindalaga 2120 m<sup>2</sup>, kuhu on võimalik ehitada ühiskondliku või ärimaa funktsiooniga hoone.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paikuse valla üldplaneeringu muutmiseks, asendades E1 tüüpi elamuala segahoonestusalaga. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, sest tegemist on alevi keskuse maa-alaga, mille tihendamine on otstarbekas, et olemasolevat sotsiaalset ja tehnilist taristut efektiivselt kasutada. Lähikonnas asuvad korrusmajad on mõõdule pikemad kui planeeritavad kortermajad, ka paiknevad olemasolevad kortermajad mitmekaupala lähedusse nagu planeeritavadki. Planeeringulahendusega säilib avatud maastiku olemus, sest sõiduautode parkimine on enamjaolt viidud maa-alusele korrusele ning lubatud on ainult haljaspiirete rajamine. Samuti on ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine planeeringualal vähemalt 30% ulatuses. Seega võib järeldada, et planeeringulahendus ei avalda mõju kompensatsiooniala toimimisele. Uute korterelamute planeerimine on Paikuse alevi piirkonnale juba iseloomulik, arvestades ka naaberalale jäävat äri- ja tootmisala.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimiseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

Detailplaneeringu KSH eelhindangu on koostanud Lemma OÜ (2024).

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.

Eelhindangus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid: lihkeohtlikkus ja geoloogia, pinnas, müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet, jäätmed, kultuuripärand, looduskaitse, maastiku ilme, insolatsioon, õnnetuste esinemine, liiklus, teenused, üleujutusala, sademevesi, mõju suurus ja ruumiline ulatus, mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju; seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega; eeldatavat mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lg-s 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusele nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ tuleneb KSH eelhindamise vajadus, kuna planeeritakse elamurajoon. Samuti tuleneb KSH eelhindangu koostamise vajadus vastavalt PlanS § 142 lõikest 6 (üldplaneeringut muudev detailplaneering).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja kavandatavate eluhoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealaseid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme olulist suurenemist ega olulist mõju piirkonna liikluskorraldusele;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

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.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (01.07.2024 kiri nr 14-3/2680-1), Keskkonnaamet (12.06.2024 kiri nr 6-2/24/11807-2), Transpordiamet (01.07.2024 kiri nr 7.2-2/24/9577-2) ja Päästeamet (28.06.2024 nr 7.2-7.4/3448-2). Otsuse eelnõuga on tutvunud naaberkinnistute omanikud (kinnistud Paide mnt 15, Paide mnt 17 ja Surju metskond 42). Paide mnt 15 kinnistu omanik esitas arvamuse, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine on vajalik.

Paikuse osavallakogu arutas eelnõud oma 26.09.2024 koosolekul ja kiitis eelnõu heaks. Paikuse osavallakogu arutas eelnõud täiendavalt 24.10.2024 ning tegi eelnõule järgmised täiendusettepanekud:

- 1) kavandatava hoonestuse maksimaalseks kõrguseks planeeritavast maapinnast võib olla kuni 15 meetrit
- 2) planeeringualasse haarata Pööra tänav.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 77 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 p 3 alusel ning arvestades huvitatud isiku avaldust

1. Algatada Paikuse alevi Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Planeeringualasse kuuluvad Staadioni tn 3 katastriüksus (katastriüksuse tunnus 62401:001:2059), 5680019 Pööra tänav L1 katastriüksus (56801:001:1064) ja 5680019 Pööra tänav L2 katastriüksus (62401:001:1331).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Staadioni tn 3 kinnistu jagamine korterelamumaa kinnistuteks ja neile ehitusõiguse andmine kokku kuni kaheksa kuni 15 meetri kõrguse korterelamu ehitamiseks. Lisaks planeeritakse ärimaa või üldmaa sihtotstarbega krunt, kuhu saab ehitada ühe ühiskondliku või ärimaa funktsiooniga hoone.

2. Detailplaneeringu lähteseisukohad

2.1. Planeeringulahendus peab lähtuma kehtivast Paikuse valla üldplaneeringu põhimõtetest ja arvestama teemaplaneeringuga „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega.

2.2. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärgid.

2.3. Hoonestuse ja maastikuarhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda, väärtustama ümbritsevat linnaruumi ja looduskeskkonda, olema orienteeritud keskkonnasäästlikele lahendustele. Hoonestusele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlus vähemalt kolme osaleja osavõtul. Konkursikomisjoni kaasata Pärnu Linnavalitsuse esindaja. Konkursitingimused kooskõlastada Pärnu Linnavalitsusega.

2.4. Planeeringuala haljastus-, liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada üldplaneeringu kohaselt ja kehtivatest normatiividest lähtuvalt. Kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses. Kinnistut ei tohi piirata aedade ega hekiga.

2.5. Kavandatavate kortermajade maksimaalne kõrgus 15 meetrit. Hoonete korruselisuseks planeerida kolm korrust ja katusekorrus või neli korrust, millest viimane korrus võib olla täiskorruste mahust maksimaalselt 60%.

2.6. Planeeringuala korterelamute tarbeks planeerida ühine mänguväljak.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa (Lisa 1).

4. Võttes aluseks koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 2), mitte algatada Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Pärnu Linnavolikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus (Suur-Sepa 16, Pärnu linn; linnavalitsus@parnu.ee). Detailplaneeringu koostaja on Optimal Projekt OÜ (Keemia tn 4 10615, Tallinn, info@opt.ee). Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsusega on võimalik tutvuda Pärnu linna veebilehel ja Pärnu linnavalitsuses lahtiolekuaegadel.

Detailplaneeringu lahenduse suhtes on läbi viidud liiklusuuring (Inseneribüroo Stratum, uuring nr 2023-T115). Planeeringualal kasvava kõrghaljastuse osas on läbi viidud dendroloogiline inventeerimine (Laila Ehluveing, 2023).

Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

5. Planeerimisosalakonnal sõlmida enne detailplaneeringu koostamise alustamist planeerijaga asjakohane leping, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

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. 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 koostamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskuse, Keskkonnaameti ja Transpordiametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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

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

11. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

12. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Suursild  
volikogu esimees