

Pärnu linnas, Audru alevikus, Tõstamaa mnt 1a
kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Pärnu Linnavalitsus**

Konsultant: OÜ Linnak
Karri Tiigisoone
Reg nr 12913059
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Veebruar 2024

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS.....	6
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	6
4.1.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	10
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	10
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid	10
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	12
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE ...	12
7.	KOKKUVÕTE	12

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

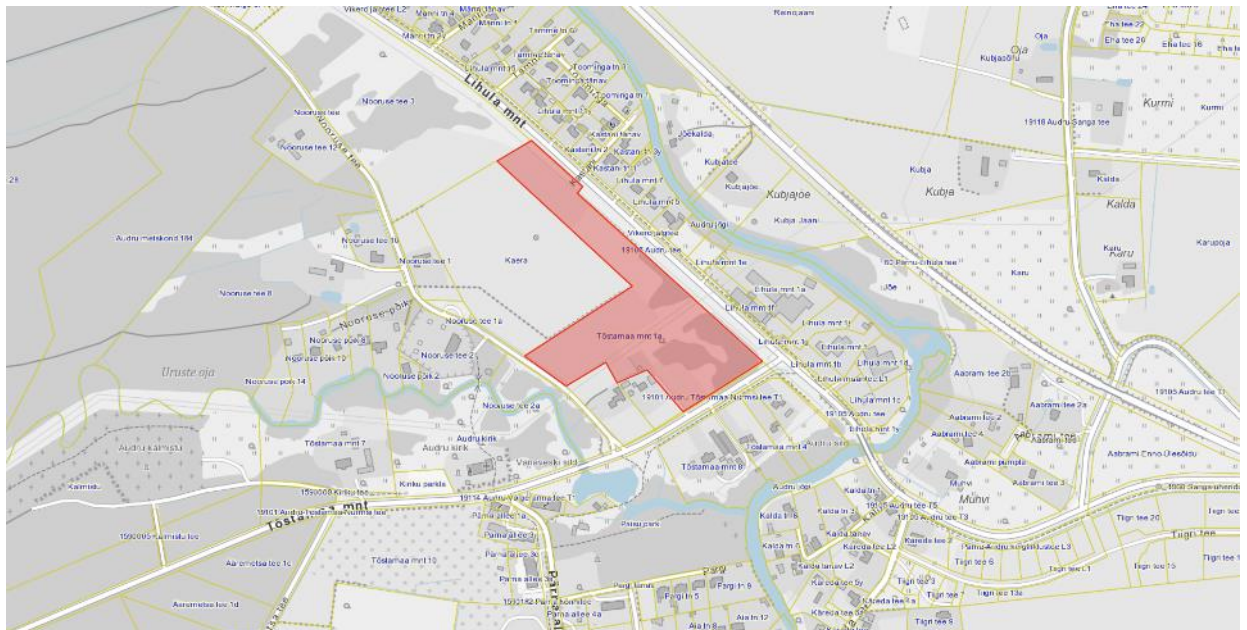
Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju);

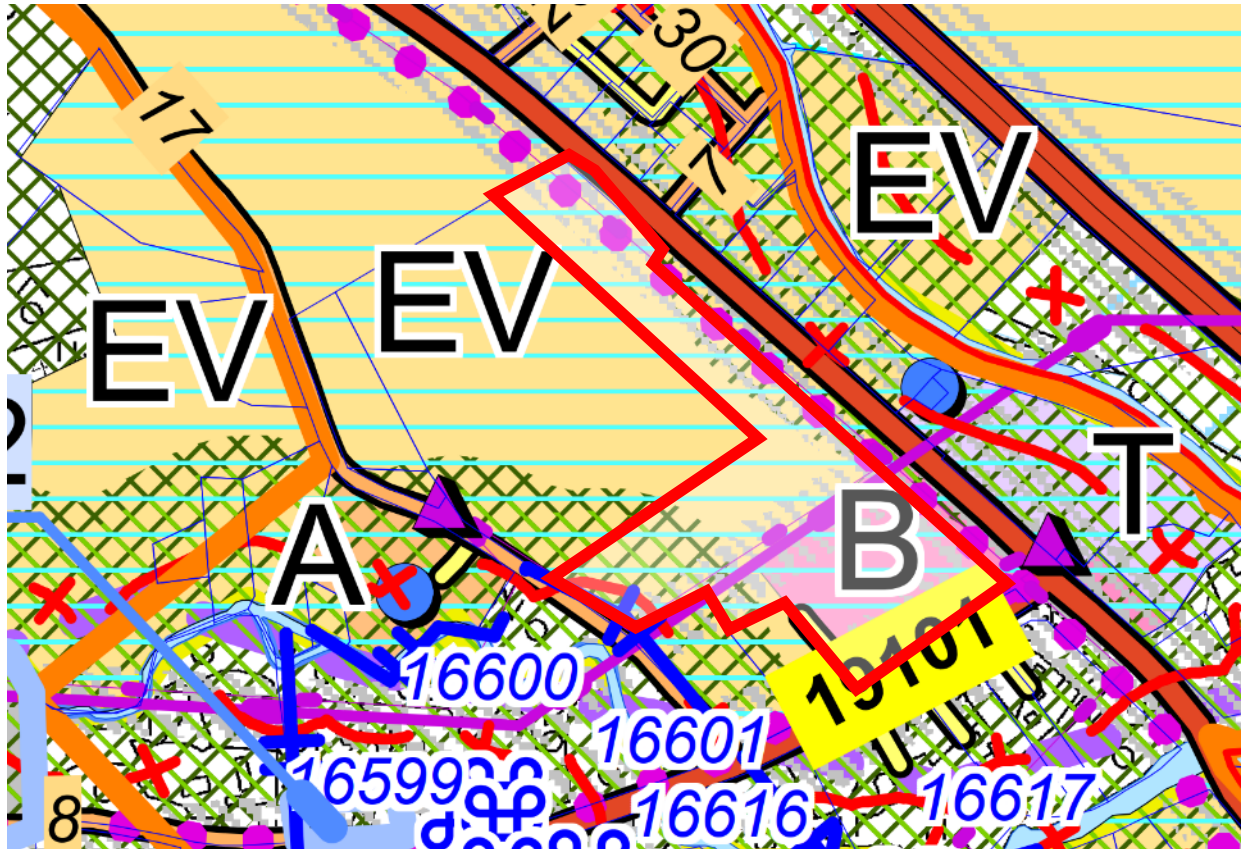
Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Tõstamaa mnt 1a (15904:003:0767) kinnistut kogupindalaga 48276 m², mis asub Audru alevikus Tõstamaa ja Lihula mnt nurgal. Olemasolev juurdepääs kinnistutele on Tõstamaa maanteelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht Tõstamaa ja Lihula mnt nurgal Audru alevikus



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht kehtiva Audru valla üldplaneeringu kaardil (punane kontuur)

Hoonestus, maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale

Kehtiva Audru valla üldplaneeringu kaardil on ala juhtfunktsiooniks EV - reserveeritud elumumaa (sh olemasolev elumumaa) ja B - Reserveeritud ärimaa (sh olemasolev ärimaa).

Hoonestus. Kinnistu on hoonestamata.

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)

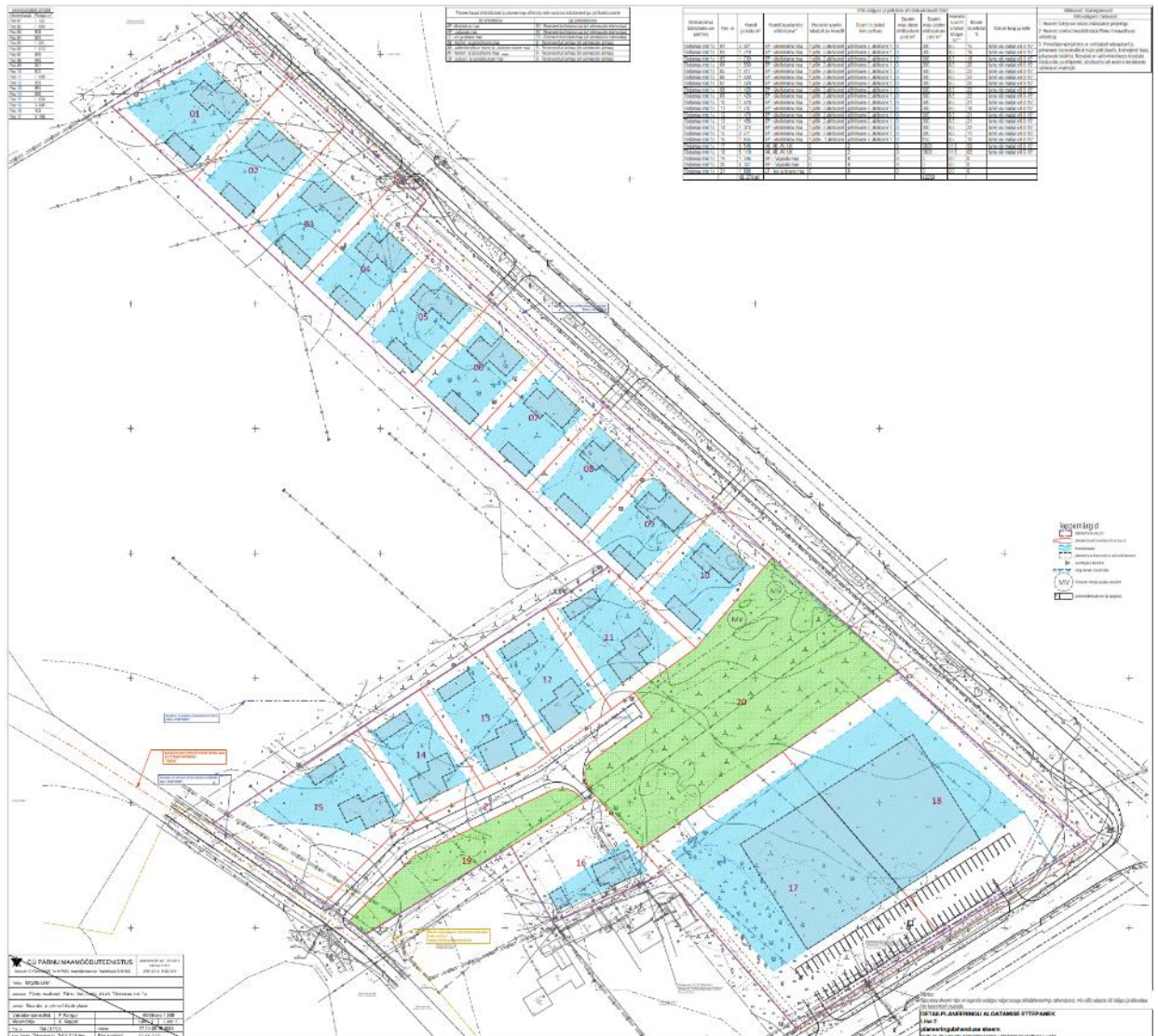
Peamise mõjutegurina jäävad planeeritava ala lähedusse külgnevad teed – Tõstamaa ja Lihula maantee.

Planeeritavast alast u 150 m kaugusele jääb looduskaitselise objektina Audru mõisa park.

Planeeritavale alale jäävad erinevate elektri- ja sidepaigaldiste kaitsevööndid ning Veski maaparandussüsteemi maa-ala (id 14021773, vid 6112200010090001).

Joonis 4 Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS



Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on elumupiirkonna kavandamine Lihula mnt äärde ja Kaera naaberkinnistuga külgnevalt. Samuti näeb detailplaneering Lihula ja Tõstamaa mnt nurgale ärikrundid, mida on võimalik välja ehitada ühe krundina või kahe eraldi krundina.

Detailplaneering on kavas koostada Audru valla üldplaneeringu kohasena.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering¹ näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)

¹ <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>

Asustuse suunamise üldised põhimõtted (lk 36)

- Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada.
- Hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud maid ning hooneid uuesti kasutusele võttes.
- Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.
- Toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust. Arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.
- Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Kogu teedevõrk siduda elu- ja töökohti pakkuvate ning teenuseid osutavate keskuste vahel. Kujundada ohutu kergliiklusteede võrgustik.
- Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil.
- Veekogude kasutamisevõimalusi suurendada veeäärsete alade väärtustamisega ja vaadete avamisega.
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute koostamisel.
- Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- Kahanevates asulates selgitada välja lagunenud tootmishooned ja elamud. Leida neile uus kasutusotstarve või likvideerida.
- Tühjaks jäänud ohtlikud hooned lammutada.
- Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitse harjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse, arvestades neist tulenevate negatiivsete mõjudega (müra, tolm, heitgaasid jm).
- Vältida elamualade kavandamist veekogude ehituskeeluvöönditesse ja roheline võrgustiku aladele.
- Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

Audru valla üldplaneering² (olulisemad tingimused)

2.2.1.1 Arhitektuursed nõuded elamute planeerimiseks ja projekteerimiseks (lk 13)

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel väljaspool tiheasustusalasid ja detailplaneeringu kohustusega alasid on kohustuslik kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). St hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

² https://parnu.ee/OV/AudruOV/YP_Audru/

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete nurga suurus tuleb määrata detailplaneeringuga).

2.2.3.1 Nõuded elamukrundi või elamu ehituseks taotletava maaüksuse suurusele (lk 18)

Üldplaneeringuga kehtestatakse Audru valla erinevates piirkondades minimaalsed lubatud uute elamukruntide või elamu ehitamiseks lubatavate maaüksuste suurused.

Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile või maaüksusele ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid või maaüksused kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Elamukruntide ehk ühepereelamu ehitamiseks lubatud kruntide minimaalsed suurused valla erinevates osades on määratud kompaktse hoonestusega alade puhul SKEEMIL 1: Elamukruntide miinimumsuurused. Skeemil olev suurus ruutmeetrites on minimaalne lubatav ühepereelamu ehitamiseks kavandatud uue krundi suurus. Sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks (v.a juhul, kui see oli juba enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist nii määratud kehtinud detailplaneeringuga).

1) tiheasustusaladel peab jõe kaldaga piirneva krundi lubatud minimaalne suurus olema vähemalt 2 500 m² (lk 19)

2.2.4 Äri- ja/või üldkasutatavate hoonete ehitamise ning kasutamise põhimõtted (lk 21)

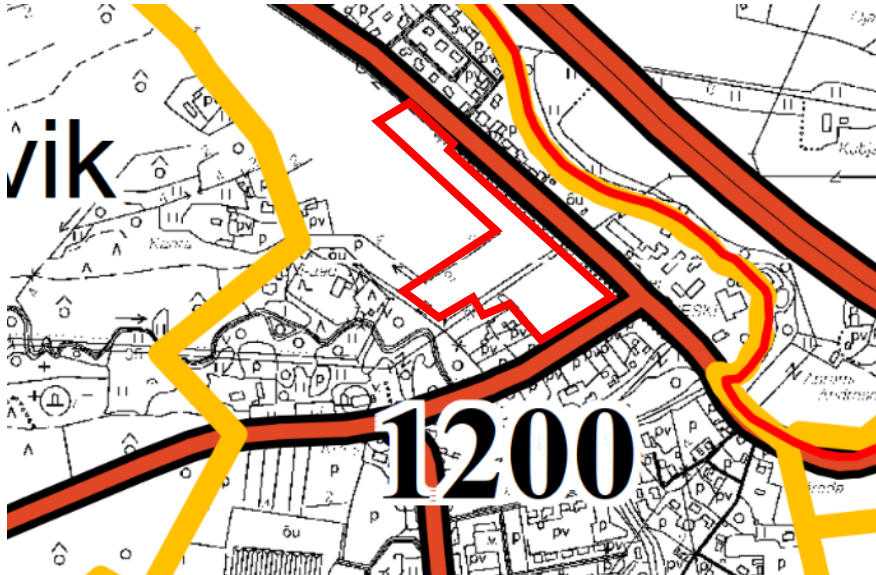
Uute ärihoonete (v.a alla 300 m² suurused ärihooned väljapool detailplaneeringu kohustusega ala) kavandamine toimub ainult detailplaneeringu alusel. Uute üldkasutatavate hoonete rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alal; muudel juhtudel võib vallavalitsus üldkasutatava hoone rajamiseks nõuda detailplaneeringu algatamist.

Ärimaade planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- Ärihoone tuleb maantee äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks maantee poolsesse külge või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks ärihoone müraseinana nii tee kui krundisisese liiklusrõnga suhtes;
- Enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus;
- Avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 3,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,0 m abs. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- Ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

2.6.1.1 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine (lk 40)

Tegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet rohelise võrgustiku aladel või kavandavad joonehitisi (avalikuks kasutuseks olevate teede asukohad, põhivõrgu elektriliinid jt tehnovõrkude magistraaltrassid), näevad ette looduslike veekogude õgvendamist või voolusängi muutmist vms vee erikasutust tuleb kooskõlastada Audru vallavalitsuse, keskkonnaameti ja maavalitsusega (lk 40);



Joonis 6 SKEEM 1 Elamukruntide miinimumsuurused (Audru valla üldplaneering)



Joonis 7 SKEEM 2 Rohevõrgustik Audru valla üldplaneeringu järgi

Seoses elamuehituse arendamisega soovitakse üha rohkem põllu- ja metsamaad muuta elamumaaks. Elamualade laiendamine toob kaasa surve looduskeskkonnale. Äärelinnastumise protsessi arenemisel on surve all keskustinnade lähedased hea teevõrguga alad. Valla soov on saavutada kompromiss looduskeskkonna hoidmise ning elamuehituse- ja tootmise arendamise vahel (lk 15).

2.2.3 Elamuehituse põhimõtted ja nõuded elamuehitusele (lk 15)

Valgel alal ja rohevõrgustiku alal toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärast võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või looduskaitse aluse ala või objekti lähedusse vms juhul).

- tiheasustusaladel peab jõe kaldaga piirneva elamukrundi lubatud minimaalne suurus olema vähemalt 2500 m²;

2.2.6.2 Piiretele esitatavad nõuded (lk 23)

Kallasraja ulatuses on keelatud rajada piirdeid. /.../ Jõe kaldal on soovitatav piire paigaldada veepiirist 20 m - 30 m kaugusele.

Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala.

4.1. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Kehtiva Audru valla üldplaneeringu kohaselt on ala tähistatud äri- ja elamumaana.

Kehtiv üldplaneering näeb ette piisavad tingimused piirkonna planeerimiseks.

Tõstamaa mnt 1a kinnistule jääb osaliselt rohekoridor K9. Audru valla üldplaneeringu rohevõrgustiku skeemi üldistatuse tõttu ei ole rohekoridori ulatust võimalik väga täpset hinnata. Rohekoridor on seotud Uruste ojaga. Rohevõrgustiku tingimused alale elamute ehitamist ei välista, kuid kuna oja läheduses võib olla aktiivsem väikeloomade liikumine, siis on mõistlik kavandada elamualad nõnda, et väikeloomade liikumisele oleks võimalikult vähe takistusi.

Kavandatav elamupiirkond on planeeritud eeldatavalt sarnase ehitusõiguse ja kruntide suurustega nagu lähipiirkonnas (Lihula mnt ääres). Lihula mnt on peamine piirkonna elamuala, kuid elamuid on ka Nooruse tänava kandis, mis tähendab, et lahendus on üldises kooskõlas ka olemasolevate elamualade paiknemisega. Täpne ehitusõigus antakse edasise töö käigus.

Ärihoonete kavandamiseks on piirkond samuti sobiv, sest Lihula ja Tõstamaa mnt nurgapealne ala on eeldatavalt kõige nähtavam, ligipääsetavam kui ka kõige mürarohkem. Ärihoonete mahud ja elektriliini alla jääv roheala aitavad elamuid üsna efektiivselt võimalike müraallikate eest kaitsta. Samuti on võimalik arvestada muude üldplaneeringu poolt seatud tingimustega.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)

Kuna piirkonda kavandatakse elamu- ja äripiirkonda, siis ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega ülemäärast mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Seoses ehitustegevusega kaasnevad elamupiirkonna tekkega piirkonnas ühekordsed ehitustööd seoses hoonete ja muu vajaliku taristu ehitamisega.

Detailplaneeringuga seada tingimused soojustumpade välisseadmete ja muu tehnovarustuse paigutamiseks nii, et see tekitaks võimalikult vähe häiringuid nii elamu- kui ärialal.

Vibratsiooni ja müra hulk kaasneb seoses ehitustegevusega, mis on ajutise mõjuga.

Välisõhu kvaliteedi muutus on seotud samuti võimaliku ehitustegevusega, mis võib kaasa tuua tolmu jm heitmete ajutise tõusu ehitustegevuse poolt puudutatud piirkonnas.

Jäätmete kogumine korraldatakse nii elu- kui äripiirkonnas vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Ala hoonestamisega ei kaasne olulist ohtu tervisele või keskkonnale. Samuti ei kaasne sellega ülemäärast õnnetuste riski.

Võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju ja liiklusõnnetuse ohu kasv. Uute hoonete puhul toimub tuleõnnetusohu minimeerimine projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

Uute elamute ja ärihoonestuse lisandumisega suureneb vähesel määral ka piirkonna liikluskooormus. Arvestades kõrval olevate teede suhteliselt madalat liikluskooormust, ei ole ette näha liiklusest tulenevat olulist täiendavat ohtu võrreldes olemasolevaga. Detailplaneeringu käigus tuleks põhjalikumalt vaadata, kas eriti ärihoonestuse lisandumisest tulenevad täiendavad manöövrid vajavad olemasolevas liikluskorralduses muudatusi.

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Ehitustegevus piirneb valdavalt planeeritava alaga ja ei mõjuta oluliselt vahetult ümbritsevaid alasid. Peamine mõju on seotud maaparandussüsteemide ümber ehitamisega nende toimimise tagamiseks.

Mõju on võimalik vähendada ehitustegevuse korraldamise ja läbimõeldud kommunikatsiooniga.

4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;

Planeeritava ala lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte.

5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Planeeritava ala vahetusse lähedusse ei jää looduskaitselisi objekte.

6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeritavad tegevused ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest asub Natura 2000 võrgustiku aladest piisavalt kaugel. Lähim Natura 2000 ala on Pärnu lahe linnuala, mis jääb planeeritavast alast ligikaudu 1,2 km kaugusele.

7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Arendusest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Üldine maastikuilme oluliselt muutub ja senise kõrghaljastusega maa-ala asemele kujuneb äri- ja elamuala.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest asub lähimast alast ca 1,2 km kaugusel. Lähim Natura 2000 ala on Pärnu lahe linnuala.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

1. Detailplaneeringuga seada tingimused soojuspumpade välisseadmete ja muu tehnovarustuse paigutamiseks nii, et see tekitaks võimalikult vähe häiringuid nii elamukui ärialal.
2. Analüüsida ja käsitleda võimalikke liikluskorralduse muutusi Tõstamaa ja Lihula maanteel.
3. Näha Uruste oja poole jäävatele elamutele sellised tingimused, mis seaks väikeloomad liikumisele võimalikult vähe takistusi.
4. Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine (Põllumajandus- ja toiduamet).

7. KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Piirkond on arendamiseks sobilik ning vastavad juhtfunktsioonid on üldplaneeringuga ette nähtud. Ala asub Audru alevikus ning läheduses on olemasolevad elamualad. Lihula ja Tõstamaa mnt nurk on sobiv väga erinevate ärifunktsioonide tarbeks. Piirkonna arendamisega ei kaasne ülemäära negatiivset keskkonnamõju.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Pärnu linnas, Audru alevikus, Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.