

Pärnu linnas, Seljametsa külas, Eha kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Pärnu Linnavalitsus**

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

Jaanuar 2025

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	6
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	6
4.1.	Paikuse valla üldplaneering	7
4.2.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	8
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	8
5.1.	Järeldused.....	10
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	10
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE.....	11
7.	KOKKUVÕTE	11

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 eelhinnang 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 Eha (56801:001:0048) kinnistut pindalaga 35533,0 m², mis asub Pärnu linnas, Seljametsa külas.

Olemasolev juurdepääs kinnistule on Aiandi-Seljametsa tee kaudu Kaassaare teelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht

Pärnu linnas, Seljametsa külas, Eha kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang



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

Hoonestus, maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale (Maa-amet 2023)

Pärnu linnas, Seljametsa külas, Eha kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud Reserveeritud **elamuala (E2)**, mis on mõeldud hoonestamiseks elamutega ja mille puhul annab ehitusõiguse kinnistu suurusega 2000 m² ja **Reserveeritud kompensatsiooniala (K)** mis on majandatavad või looduslikud rohealad; puhveralad tootmis-, liiklus- ja elamualade vahel).

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on kinnistu hoonestamata.

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

Piirkonnas ei ole olulisi kahjulike mõjutuste allikaid. Läheduses paiknevad metsa- ja põllumaad ning Kuldvitsa ja Raudrohu elamupiirkond (välja ehitamata).

Looduskaitse ja –keskkond

Lähim looduskaitseala on Reiu jõe hoiuala (registrikood KLO2000294), mis on osa Natura 2000 võrgustikust ja asub ca 2,4 km kaugusel planeeritavast alast.

Reiu jõe hoiuala kaitse eesmärk on

nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

Olulisemad piirangud

Planeeritaval alal on järgmised olulisemad kitsendused (vt joonis 5):

- Ala läbivate elektri keskpinge õhuliinide 1-20 kV kaitsevööndid (10 m õhuliinist);
- Kruunt asub Juhaselja maaparandussüsteemi maa-alal (vid 6114530010040002 ja 6114530010080001).



Joonis 4 Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

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

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 liikumisevõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- Kahanevates asulates selgitada välja lagunenenud 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.

4.1. Paikuse valla üldplaneering²

2.1.1 Elamualad

² https://parnu.ee/OV/PaikuseOV/YP_Paikuse/

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivsete elamurajoonide arendamine ja tehnilise infrastruktuuri järele aitamine arenevale elamuehitusele. Aktiivsemad piirkonnad on Silla küla ja Seljametsa küla keskus. Asustuse ühtlasema jaotumise võimaldamiseks on elamualasid reserveeritud ka Tammuru, Vaskrääma ja Põlendmaa külade olemasolevate keskuste piirkonda ja lähistele. Uute kolme (ja enama korrusega) elamute ehitamine on lubatud ainult Paikuse alevikus ja Seljametsa küla keskkuses (lk 13).

Elamumaa E2 alale võib planeerida kuni 2 korruselisi elamuid ja krundi minimaalne suurus võib olla kuni 2000 m².

Hajaasustuses täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustus vähemalt 30 % ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalale rajada/säilitada kõrghaljastus, v.a elamualal E4, millega kaasneb kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise kohustus. Kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud (lk 15).

3.7 Piiretele esitatavad nõuded

Üldjuhul ei tohi hajaasustuses olla piirded kõrgemad kui 1,5 m ja kompaktse asustusega territooriumi osadel kõrgemad kui 1,2 m. Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda väljakujunenud traditsioonist. Soovitav on piirkondlikud elamuarendused lahendada arhitektuuriselt tervikuna, sealhulgas ka piirded (lk 36).

4.2. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks määratud **reserveeritud elamuala (E2)** ja **reserveeritud kompensatsiooniala (K)**.

Eha kinnistu detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Tegemist on tavalise elamupiirkonnaga, kuhu on lisaks elamukruntidele planeeritud ka avalik roheala.

Peamiseks kitsaskohaks on valglinnastumine, mida üldisemad planeerimisdokumendid küll teataval määral käsitlevad, kuid erinevate planeeringute koostamisel on sellel protsessil pikaajaline ja kumulatiivne mõju, mis toob endaga kaasa märkimisväärse keskkondliku ja sotsiaalse mõju.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Kinnistu asub lihkeohtlikest piirkondadest eemal, mistõttu lihkeohtu antud kohas ei ole.

Pinnas	Negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra, vibratsioon	Seoses ehitustegevusega suureneb mürafoon, kuid see on ajutine. Kuna piirkond on hõredalt asustatud, siis ei ole selle mõju ka vahetu.
Välisõhu kvaliteet	Elamupiirkonna väljaarendamine piirkonnas välisõhu kvaliteeti märkimisväärselt ei muuda.
Jäätmed	Jäätmete kogumine lahendatakse elamupiirkonnas vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
Kultuuripärand	Mõju puudub. Planeeritava ala lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte.
Looduskaitse	Planeeritava ala lähedusse ei jää looduskaitseobjekte.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Hoonestamata ala asemele kerkib elamupiirkond.
Insolatsioon	Hooned on piisavalt madalad ja planeeritud nii, et need ei avalda varjutavat mõju naaberkiinnistule.
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamise teel.
Liiklus	Liikluskoormus suureneb. Kuna planeeritakse pereelamu piirkonda ja ala on suhteliselt hõredalt austatud, siis ei põhjusta liikluskoormuse kasv probleeme või vajadust teede ümberehituseks. Arvestades, et tegemist on lisanduva linnaäärse elamupiirkonnaga, siis valglinnastumisega seotud liikluse lisandumine on kumulatiivne protsess, mis suurendab liikluskoormust Paikusel ja Pärnu keskuslinnas.
Teenused	Täiendavaid teenuseid ei planeerita. Peamised teenused on olemas ca 2,5 km kaugusel Paikusel.
Üleujutusala	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
Veevarustus ja reoveekäitlus	Planeeritava ala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse detailplaneeringuga vastavalt nõuetele seotuna olemasoleva vee- ja kanalisatsioonivõrguga või autonoomselt.
Sademevesi	Kavandatav arendustegevus mõjutab sademevete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademevesi lahendatakse planeeritava sademevesüsteemi abil (kraavid, nõvad), millega sademevesi juhitakse planeeritava ala äärsetesse olemasolevatesse kraavidesse. Planeeritava lahendusega tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkiinnistutel (põllumaad). Sademevee suublaste juhtimisel on eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave 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“ (edaspidi määrus nr 61) sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Valdavalt piirneb planeeritava tegevuse mõju planeeritava ala ja vahetu ümbrusega. Teatav täiendav visuaalne mõju avaldub naaberkiinnistutele.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Arendusest tulenev ruumiline mõju on kestav ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju planeeringuga hõlmatud kinnistul on lühiajaline. Kumulatiivne mõju kaasneb eelkõige kasvava autoliikluse hulgaga. Käesoleva eelhinnangu kohaselt ei ole Eha planeeringu mõju selline, et see tooks kaasa liikluskorralduse ümberkorraldamise vajadust, kuid elamupiirkondade lisandumisel on tegemist siiski pikaajalise kumulatiivse mõjuga, mis toob kaasa autokasutuse ja liikluskoormuse suurenemise mujal.

5.1. Järeldused

Koostatav detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringu kohasena. Ala on üldiselt sobiv elamuarenduseks. Peamine mõju on piirkonna looduslikkuse ja olemasoleva põllumaa vähenemine.

Peamine keskkonnamõju seoses koostatava planeeringuga on valglinnastumine.

Mida rohkem linnaäärsetele põllu- ja metsamaadele elamuid ehitatakse, seda suuremad on ka valglinnastumisega seotud mõjud. Valglinnastumise negatiivsed mõjud on seotud peamiselt kumulatiivsete protsessidega, milles erinevate planeeringute mõjud kumuleeruvad ja avalduvad mujal (nt suurenev liiklus keskuslinnas), asulates elavate inimeste juurdepääsuga teenustele jpm mõjudega. Ehk siis tegemist ei ole ühe detailplaneeringu poolt põhjustatud mõjuga.

Peamised teenused on olemas ca 2,5 km kaugusel Paikusel. Läheduses on olemas ka ühistranspordi peatused, kuid hetkel on ühistranspordi sagedus ebapiisav, et tegemist oleks asjakohase alternatiiviga. Paikuse valla üldplaneering näeb aktiivsemate arengupiirkondadena ette Silla küla ja Seljametsa küla keskuse.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest Reiu jõe hoiuala (lähim Natura 2000 võrgustiku ala) asub ca 2,4 km kaugusel planeeritavast alast.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

1. Planeeritava ala sademeveesüsteem planeerida nõnda, et eesvooludesse jõudva sademevee tipukoormus oleks võimalikult hajutatud. Samuti tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Vajadusel teha koostööd naaberkinnistute omanikega.
2. Planeeritava ala siseselt pöörata tähelepanu liiklusalade planeerimisele. Vältida pikki sirgeid tänavalõike või planeerida rahustatud liiklust. Soovitav on planeerida selline tänavaruum, mis on piisavalt ohutu ka rattaga sõitmiseks, kuna tänavaruum võib olla vahel ka nt laste mängumaa ja/või jalakäijate ruum.
3. 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.**

Eha detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringu kohasena. Samuti seatakse detailplaneeringuga asjakohased ehitustingimused nii hoonetele kui ka haljastusele, mistõttu ei too ala arendus endaga kaasa ülemäärast keskkonnamõju.

Nagu eelpool välja toodud, siis peamine keskkonnamõju seoses koostatava planeeringuga on valglinnastumine, mis on kumulatiivne protsess ja on seotud ühe planeeringuga vähesel määral, kuid pikas perspektiivis on mõju suur. Tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ning antud teema väärrib põhjalikumat käsitlemist koostatava üldplaneeringu raames.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Eha kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.