



KORRALDUS

10.01.2022 nr 21

Pärnu linnas Seljametsa külas Seljametsa järve kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Seljametsa OÜ (registrikood 161211199) on esitanud 21.06.2021 Pärnu Linnavalitsusele Pärnu linnas Seljametsa külas Seljametsa järve kinnistu (katastritunnus: 56801:001:1381) detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga rajada planeeritavale üldkasutatavale maale supelrand koos teenindava hoonestuse ja rajatistega ning planeeritavale ärimaa sihtotstarbega katastriüksusele puhkeküla hoonestus ja rajatised.

Planeeringuala kasutusotstarve on 60% veekogude maa, 40% maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 113 800 m². Juurdepääs kinnistule on Paikuse-Tammuru teelt.

Planeeritaval alal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

Vastavalt kehtivale Paikuse valla üldplaneeringule (Paikuse Vallavolikogu 15. juuni 2009 määrus nr 8) on Seljametsa järve kinnistu maakasutuse sihtotstarve (juhtfunktsioon) määratud reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P2), mida planeeringuga ei ole kavas muuta. Vastavalt PlanS § 75 lõike 1 punktile 18 on üldplaneeringu ülesanne maakasutuse juhtotstarbe määramine. PlanS § 75 lõige 4 täpsustab, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Detailplaneering vastab üldplaneeringu järgsele maakasutuse juhtotstarbele. Detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringu kohasena.

Olemasolevast Seljametsa järve katastriüksusest moodustatakse üldkasutatava maa (A), veekogude maa (V) ja ärimaa (ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄV - väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa) sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeritavale ärimaa sihtotstarbega katastriüksusetele planeeritakse majutuse ja vaba aja veetmise teenust pakkuv puhkeküla. Hoonestusest planeeritakse majutushooned, rannakabiinid ja moodulmajad. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Piirded rajada vajadusel, soovitatavalt looduslähedased puit-latt aiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

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, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 p 22 seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise

keskkonnamõju), samuti KeHJS § 6 lg 2 alusel kehtestatud määruse nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul tuleneb KSH eelhinnangu koostamise vajadus Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 14 p 2 alusel.

Lemma OÜ poolt koostatud KSH eelhinnangus on selgitatud dokumendi koostamise vajadust, kirjeldatud on mõjutatavat keskkonda, detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja selle seotust teiste planeerimisdokumentidega; analüüsitud on tegevusega eeldatavalt kaasnevat mõju; esitatud on meetmed keskkonnamõju vähendamiseks ning tingimused planeeringule.

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.

KSH eelhinnangus leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Lähtuvalt eelnevast ei ole vajalik algatada Pärnu linnas Seljametsa külas Seljametsa järve kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Eelhinnangu punktis 6 nimetatud meetmete rakendamisel on võimalik kujundada sobiv, asjakohane ja proportsionaalne detailplaneeringu lahendus.

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 otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Keskkonnaamet (24.11.2021 nr 6-5/21/22607-2 ja 04.01.2022 nr 6-5/21/22607-4) ja Rahandusministeerium (26.11.2021 kiri nr 14-10/7463-2).

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 alusel ning arvestades 21.06.2021 esitatud taotlust

1. Algatada Pärnu linnas Seljametsa külas Seljametsa järve kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu ülesandeks on kinnistule ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla ja supelranna rajamiseks, katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Detailplaneering koostatakse kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu kohasena.

2. Detailplaneeringu lähteseisukohad:

2.1. Planeeringulahendus peab lähtuma Paikuse valla üldplaneeringust, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkiinnistutel, 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. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja sobituma keskkonda. Rajatised planeerida ja projekteerida võimalikele ülejutustele vastupidavalt.
- 2.3. Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada kehtivatele normatiividele ja standarditele vastavalt.
3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.
4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestada asjaomaste asutuste ettepanekutega ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus esitatud ettepanekutega.
5. 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.
6. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.
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.
8. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.
9. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega, Keskkonnaametiga ning Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
10. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
11. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul, ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.
12. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiina Roht
linnasekretär

Lisa 1. Asendiplaan. Pärnu linnas Seljametsa külas Seljametsa järve kinnistu detailplaneering

