



KORRALDUS

xx.02.2024 nr xx

Seljametsa küla Eha kinnistu detailplaneeringu
algatamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise mittealgatamine

ACR Promotions OÜ on esitanud Pärnu Linnavalitsusele 23.10.2024 taotluse alata detailplaneering Seljametsa külas Eha kinnistul (katastriüksuse tunnus 56801:001:0048) eesmärgiga jagada kinnistu elamumaa kruntideks, määrata igale krundile ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, lahendada kinnistule juurdepääs ja tehnovõrgud. Algamise taotlusele on lisatud detailplaneeringu situatsiooniskeem, eskiislahenduse seletuskiri ja põhijoonis. Taotlust täiendati 07.01.2025 ja esitati keskkonnamõju strateegiline eelhindang.

Planeeritav maa-ala on maatulundusmaa kinnistu pindalaga 3,5 ha. Kinnistu on osa põllumajanduslikus kasutuses olevast põllumassiivist. Mõned naaberkinnistud on metsastunud põllumaad, mõned kasutuses olevad põllumaad. Alal kehtib Paikuse valla üldplaneering (kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8), mis on määranud piirkonda elamumaa juhtotstarbe. Üldplaneeringu järgi asub Eha kinnistu piirkonnas, kus minimaalseks lubatud elamumaa otstarbega maaüksuse suurus on 2000 m². Osaliselt asub kinnistu üldplaneeringuga määratud kompensatsioonialal. Algatav detailplaneering koostatakse kooskõlas alal kehtiva Paikuse valla üldplaneeringuga.

Vabariigi Valitsuse määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §13 p 2 kohaselt on vajalik anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang juhul kui arendatakse elurajooni.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 2 prim 2 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjula keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

OÜ Linnak on koostanud Eha kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu, milles leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju, kuna kogu tegevus on kooskõlas alal kehtiva Paikuse valla üldplaneeringuga. Eelhindang leiab, et piirkond on arendamiseks sobilik ning vastavad juhtfunktsioonid on üldplaneeringuga ette nähtud.

Eelhindanguga nähakse ette järgmised keskkonnamõju vähendavad meetmed:

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 toidumet).

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/ei ole nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Maa- ja Ruumiamet, Põllumajandus- ja Toidumet, Keskkonnaamet, Transpordiamet, Päästeamet ja naaberkinnisasjade omanikud.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse §125 lg 1 p1, § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 ja Pärnu Linnavalikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja p 3 alusel ning arvestades 23.10.2024 avaldust

1. Algatada Seljametsa külas Eha kinnistu detailplaneeringu koostamine.
2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:
 - 2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ning kaasatavate huvidega.
 - 2.2. Planeerida elamurajooni läbiv tee, mis on ühenduses naaberkinnistutega. Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
 - 2.3. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Detailplaneeringus tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad.
 - 2.4. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid. Järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja kinnistute hoonestustihedust.
 - 2.5. Näha ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
 - 2.5. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Alal asub maaparandussüsteem. Tuleb vältida süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga.
3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa (Lisa 1).
4. Mitte alkatada Seljametsa küla Eha kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamisel arvestada eelhinnangus (Lisa 2) toodud keskkonnamõju vähendamise meetmetega.

Detailplaneeringu algataja, koostamse korraldaja ja kehtestaja on Pärnu Linnavalitsus, (Suur-Sepa 16, Pärnu linn; linnavalitsus@parnu.ee). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Ferrysan (Mускаadi tn 14, Saue linn, 76506 Saue vald, Harju maakond, janika@ferrysan.ee).

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Pärnu linna veebilehel ja Pärnu linnavalitsuses lahtiolekuaegadel.

Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse asjakohane leping detailplaneeringu koostamise kulude kandmiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest. Detailplaneeringu algatamisel ei ole ette näha avalikuks kasutuseks ette nähtud rajatiste planeerimist, kuid kui selliste rajatiste planeerimise vajadus tekib, siis tuleb väljaehitamise ja ehitamisega seotud kulude kandmine lahendada enne detailplaneeringu kehtestamist, sh tuleb huvitatud isikul mõista, et vajalikuks võib osutuda rajatise väljaehitamise ja kulude kandmise kohustuse üleandmine huvitatud isikule. 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. 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 kehtestamisele suunamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
7. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.
8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneering on vajalik kooskõlastada Keskkonnaametiga ja Päästeametiga. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegiad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
9. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
10. Detailplaneeringu algatamisel ei saa taotlejal tekkida õigustatud ootust, et algatatud detailplaneering kehtestatakse. Taotlejal ei saa olla ka õigustatud ootust planeeringu sisu suhtes. Algatatud detailplaneering võib järgneva menetluse käigus oluliselt muutuda. Samuti peab arvestama võimalusega, et algatatud detailplaneeringu menetlus lõpetatakse planeeringut kehtestamata. Detailplaneeringu algatamise taotlusega esitatud võimalikku planeeringulahendust ei saa käsitleda siduvana.
11. 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.
12. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär

Seljametsa küla Eha kinnistu detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem



Planeeringuala, Planeeringu ID 127532



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest