

**Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Nimetus: Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: K-Projekt Aktsiaselts
Reg nr 12203754
Ahtri tn 6a, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10151
Tel +372 6264100
E-post kprojekt@kprojekt.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 600 7740
E-post info@lemma.ee

Vastutav koostaja: Piret Toonpere

Töös osales: Liis Promvalds

Töö versioon: 21.04.2026

Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1 Mõjutatav keskkond	5
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus	9
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.....	12
3.1 Pärnu maakonnaplaneering	12
3.2 Pärnu linna üldplaneering 2025+	13
3.3 Pärnu linna koostatav üldplaneering 2035+	15
4 Võimalikud keskkonnamõjud	17
4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine.....	17
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	17
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus	19
4.4 Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele.....	23
4.5 Mõju pinna- ja põhjaveele.....	24
4.6 Mära, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus	26
4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	27
4.8 Mõju kultuuriväärtustele	27
4.9 Avariilukordade esinemise võimalikkus	27
4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	27
4.11 Muud aspektid.....	28
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	30
Kasutatud materjalid.....	33

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) detailplaneeringu (edaspidi *DP*) koostaja K-Projekt Aktsiaselts tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Piret Toonpere (KMH0153), töös osales keskkonnakonsultant Liis Promvalds. Käesolev dokument on koostatud detailplaneeringu algamataotluse lisana kasutamiseks.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Vastavalt planeerimisseaduse (*PlanS*) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla. Planeeringu algamisettepaneku kohaselt soovitakse kavandada tootmis-, logistika- ja laondushoonete ala.

KeHJS § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lg-s 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhindang koostada **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning **muude samalaadsete projektide arendamisega**.

Käesoleva eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte. **Lõpliku otsuse KSH algamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Pärnu linnavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta ka kõigilt asjaomastelt asutustelt.**

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud. Küll aga on Pärnu Linnavolikogu 18.04.2024 otsusega nr 20 algatatud Niidu tn 17, Kauba tn 10 ja 12 kinnistute ning Harutee mets P4 katastriüksuse detailplaneeringu ja KSH koostamine. Detailplaneeringu ja KSH menetlus on peatunud detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH programmi osas seisukohtade küsimise etapis. KSH algatati kuna sooviti alale kavandada vesiniku ja metanooli tootmise tehast (kemikaalide tootmine tööstuslikult mahus ja ühtlasi A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte).

1 Mõjutatav keskkond

Planeeringuala asub Pärnu linna asustusüksuse põhjaosas Niidu ettevõtluspiirkonnas planeeritud Rail Balticu Pärnu piirkonna infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali vahetus läheduses. Niidu tn 17 kinnistul on ehitusregistri andmetel mitmeid hooneid ja rajatisi, sh üks kahekorruseline administratiivhoone, ühekorruselised värava- ja laboratooriumihooned, ühekorruselised lao- ja töökojahooned, ühekorruselised pumbamajad ja alajaam ning katusealused. Tegemist on tootmis- ja transpordimaadega.

Planeeringuala hõlmab järgmiseid katastriüksuseid:

- Niidu tn 17, 62517:050:0180, tootmismaa 100%, 82537 m²;
- Tammiste raudtee T23, 62401:001:3425, transpordimaa 100%, 11444 m².

Detailplaneeringuala pindala on u 8,6 ha.

Niidu tn 17 kinnistul asub endise Pärnu naftabaasi jääkreostusalal (keskkonnaregistri kood JRA0000014). Kinnistul tegutseb hetkel ettevõtte Niidu Ladu OÜ, mis pakub Pärnus ning selle lähiümbruses erinevat tüüpi täitematerjale ning transporditeenust. Kinnistul on ladustatud erinevaid täitematerjale (killustik, liiv, muld jmt) ning kasutatakse erinevaid seadmeid ja sõidukeid. Tammiste raudtee T23 kinnistu on kõrghaljastatud ning hoonestamata kinnistu olemasoleva raudtee ääres. (Joonis 1)



Joonis 1. Planeeringuala Maa- ja Ruumiamet ortofotol (19.03.2026). Planeeringuala märgitud punase joonega.

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane ning maapinna absoluutkõrgus on u 10 m.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 baaskaardile moodustavad pinnakatte planeeringualal peenliivad (purdsete valdava terasuurusega 0,063-0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust) üksikute viirsavi laikudega. Pinnakatte paksus on planeeringualal u 25-30 m.

Kontaktvööndis esinevad käesoleval ajal tootmis-, äri-, maatulundus- ja transpordimaad. Planeeringuala kattub raudtee kaitsevöönditega.

Planeeringualaga kattub vähesel määral ida küljel vääriselupaikadega VEP nr.161006 ja VEP nr.161005 (kattuvus tuleneb suuresti antud VEP-ide kaardistustäpsusest, reaalselt antud maaüksuse ulatuses vääriselupaigana kaardistatud alal mets puudub).

Planeeringuala 500 m raadiuses paiknevad lisaks veel vääriselupaigad VEP nr.161008 (90 m), VEP nr.161003 (93 m), VEP nr.161007 (112 m), VEP nr.161021 (159 m), VEP nr.161009 (290 m). (Joonis 2)

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmebaasi andmetel muud looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad. Alast 0,5 km raadiuses puuduvad kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 loodus- ja linnualad, kohalikul tasandil kaitstavad objektid, poollooduslikud kooslused, I ja II kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad, I, II ja III kategooria kaitsealuste seente ja samblike ning I kategooria kaitsealuste loomaliikide leiukohad.

Planeeringualast u 300 m kaugusel põhja suunas jääb projekteeritav kaitsealune ala Rääma raba hüvitusala.

Planeeringualast u 370 m kaugusele põhja suunas jääb loodusdirektiivi elupaigatüüp rikutud, kuid taastumisvõimelised rabad (7120). (Joonis 2)

Planeeringualast u 370 m kaugusele põhja suunas jääb III kaitsekategooria loomaliigid punaselg-õgija (*Lanius collurio*) (KLO9111937, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, 1 paar), suurkoovitaja (*Numenius arquata*) (KLO9111948, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, linde ei vaadeldud, elupaik säilinud), mudatilder (*Tringa glareola*) (KLO9111978, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, 1 paar), rüüt (*Pluvialis apricaria*) (KLO9111956, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, 3 paari ja 1 pesa) elupaigad. (Joonis 2).

Planeeringualast u 370 m kaugusele põhja suunas jääb II kaitsekategooria loomaliigi mustsaba-vigle (*Limosa limosa*) (KLO9135663, viimane kinnitatud vaatlus 29.05.2023, 2 paari) elupaik.

Planeeringualast u 100, 390 m kaugusele ida suunas jääb III kaitsekategooria taime mets-kuukress (*Lunaria rediviva*) (KLO9351396, viimane kinnitatud vaatlus 10.09.2024, 100 taime; KLO9351287, viimane kinnitatud vaatlus 10.09.2024, 300 taime) leiukohad (Joonis 2).

Planeeringualast u 500 m kaugusele kirde suunas jääb Rääma kassikaku püsielupaik.

Planeeringualast põhja pool 400 m kaugusel paikneb Rääma turbamaardla (registrikaardi nr 230) 10 plokk. Maavara on määratud aktiivseks reservvaruks. (Joonis 2)



Joonis 2. Puurkaevude, kaitsealade, hoiualade, III kaitsekategooria loomaliikide elupaikade, III kaitsekategooria taimeliikide leiukohtade, Natura loodusala, jääkreostusala, vääriselupaikade, loodusdirektiivi elupaigatüüpide, projekteeritavate kaitsealade, maardla piiri ja pärändkultuuriobjektide paiknemine planeeritava ala suhtes Maa- ja Ruumiameti halltoonides kaardil (EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmed seisuga 20.03.2026). Tulenevalt looduskaitseadusest puuduvad jooniselt andmed I, II kategooria liikide ja püsielupaikade kohta.

Planeeritava alal asub kaks puurkaevu - PRK0019828 ja PRK0019875. Tegu on hüdrogeoloogiliste uuringute puurkaevudega. Rail Balticu kaubaterminali ja hoolduskeskuse detailplaneeringu andmetel on AS Maves 2018. a läbiviidud jääkreostusobjektide seire aruande põhjal Niidu tn 17 kinnistul asunud puurkaev PRK0019875 hävinud ja PRK0019828 avariiline.

Planeeringualast u 80 m kaugusel põhja suunas asub Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi puurkaev nr PRK0004386. Puurkaevul on vastavalt <https://veka.keskkonnainfo.ee/> andmetel 50 m sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala ei ulatu planeeringualani. (Joonis 2)

Pinnasevesi liigub planeeringualast kirdes asuva Rääma raba suunast edelas asuva Pärnu jõe poole. Planeeringuala servad on ääristatud kraavidega. Vastavalt planeeringualal varasemalt koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamisele¹ on piirkonnas sademevee ärajuhtimisega probleeme.

Planeeringuala jääb Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumi alale Lääne-Eesti vesikonnas (0452019). Põhjavesi on planeeringualal ja selle piirkonnas looduslikult suhteliselt kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse suhtes.

¹ Skepast&Puhkim OÜ. Pärnu linnas Niidu tn 17, Kauba tn 10 ja 12 kinnistute ning Harutee mets P4 katastriüksuse detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine. Lähteseisukohad ja KSH programm. 21.10.2024

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel jääb ala EVS 840:2017 kohase pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel keskmise või madala radoonisisaldusega alale.

Planeeritaval alal ning 0,5 km raadiuses ei paikne ühtegi kultuurimälestist. Planeeritaval alal ei paikne ühtegi pärandkultuuriobjekti. Planeeritavast alast 0,5 km raadiuses paikneb üks pärandkultuuriobjekt - Sindi-Lavasaare kitsarööpmeline raudtee² (730:RTR:003, tüüp määratav, objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest säilinud alla 20%) (Joonis 2).

Planeeringuala kattub samuti raudtee kaitsevöönditega põhjapoolsel alal.

²Keskkonnaagentuur. Pärandkultuuri objekt: Sindi-Lavasaare kitsarööpmeline raudtee (730:RTR:003).
https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=2133059566

2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eskiisversioonist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on linna kehtiva üldplaneeringu elluviimine võttes aluseks üldplaneeringu põhimõtteid. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse ettevõtluspiirkonna äärealal asuval ning aktiivses kasutuses oleval endise Pärnu naftabaasi territooriumil siduda vahetusse lähendusse kavandatud Rail Balticu Pärnu piirkonna kaubaterminaliga ning anda alale uus funktsioon ja väljund. Planeeringu algatamisetapis on töötatud välja kaks alternatiivset algatamisetpaneku lahendust, mis erinevad üksteisest kavandatud krundistruktuuri ning kruntide sihtostarvete ja ehitusõiguse poolest.

Esimese alternatiivi puhul soovitakse Niidu tn 17 kinnistu ja Tammiste raudtee T23 kinnistu osa ümberkruntimisel moodustada kokku kaheksa krunti, millest kuus oleksid 0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL) sihtotstarbega krunti ning kaks 100% tee- ja tänavamaa (LT) sihtotstarbega krunti (Joonis 3). Igale logistikakeskuse maa ja laohoone maa sihtotstarbega kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus kokku kuni kolme lao- ja logistikahoone ehitamiseks, millel oleks kuni kaks maapealset ja üks maa-alune korrus ning kõrguseks kuni 11 m.

Teise alternatiivi puhul soovitakse Niidu tn 17 kinnistu ja Tammiste raudtee T23 kinnistu osa ümberkruntimisel moodustada kokku kaks krunti, milles üks oleks 0-100% tootmishoone maa (TT) ja 0-100% laohoone maa (TL) sihtotstarbega krunt ning teine 100% tee- ja tänavamaa (LT) sihtotstarbega krunt (Joonis 4). Tootmishoone maa ja laohoone maa sihtotstarbega krundile soovitakse määrata ehitusõigus kuni viie tootmis- ja laohoone ehitamiseks, millel oleks kuni neli maapealset ja üks maa-alune korrus ning kõrguseks kuni 35 m.

Planeeringualale säilib juurdepääs Niidu tänavalt ning täiendavalt on juurdepääs kavandatud planeeritud Lauka tänavalt. Samuti on planeeritud ühendus Rail Baltic raudteega. Selleks on Lauka tänav äärselt rööbasteelt kavandatud eraldi haruraudtee, mis rajatakse koos lao- ja logistikapargiga vastava ala arendaja poolt.

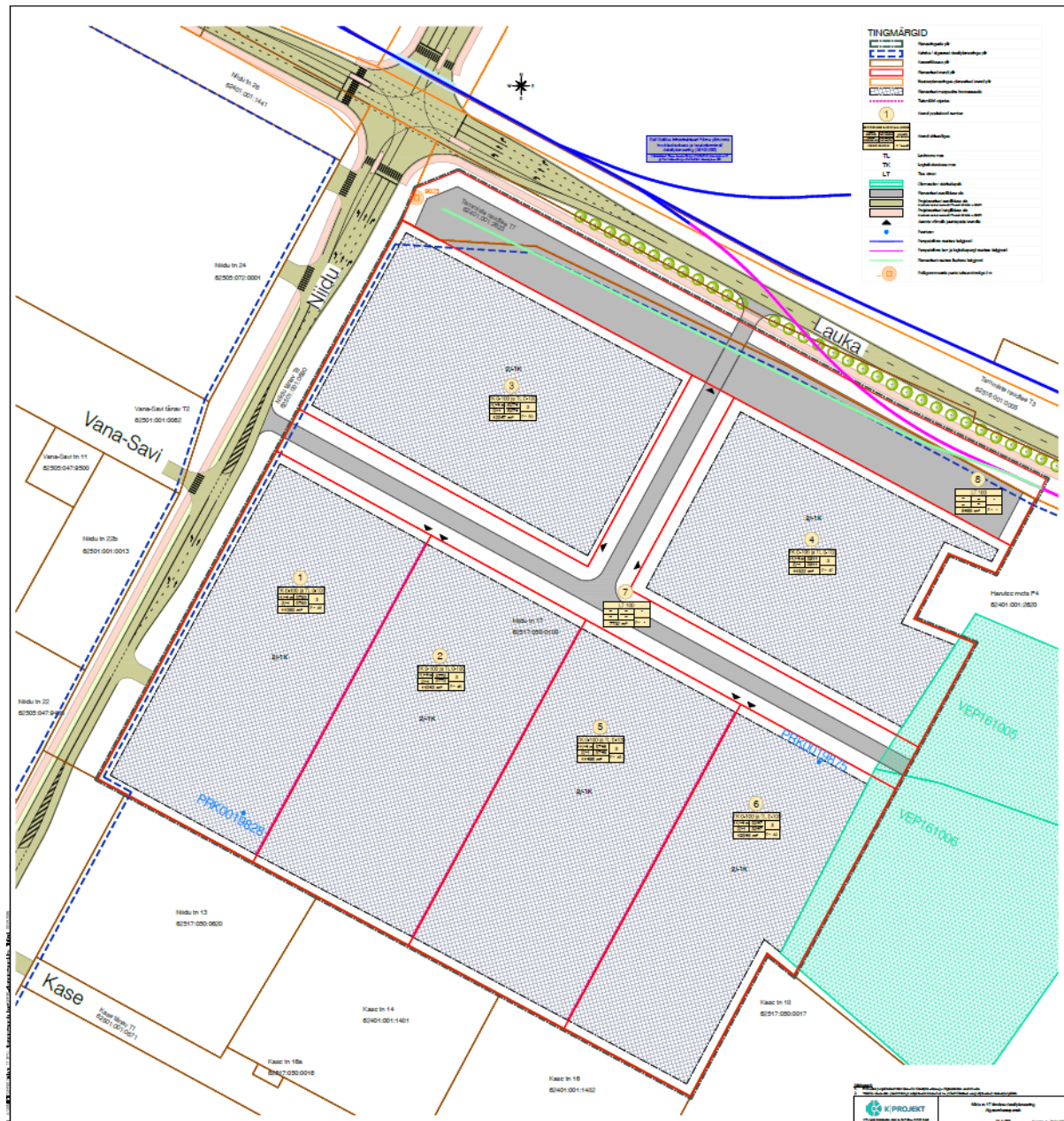
Mõlema alternatiivi puhul on nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimine kavandatud planeeritud kruntidel hoonevälistes parklates.

Mõlema alternatiivi puhul on ehitusõigusega kruntidel kavandatud haljastuse osakaaluks vähemalt 15%.

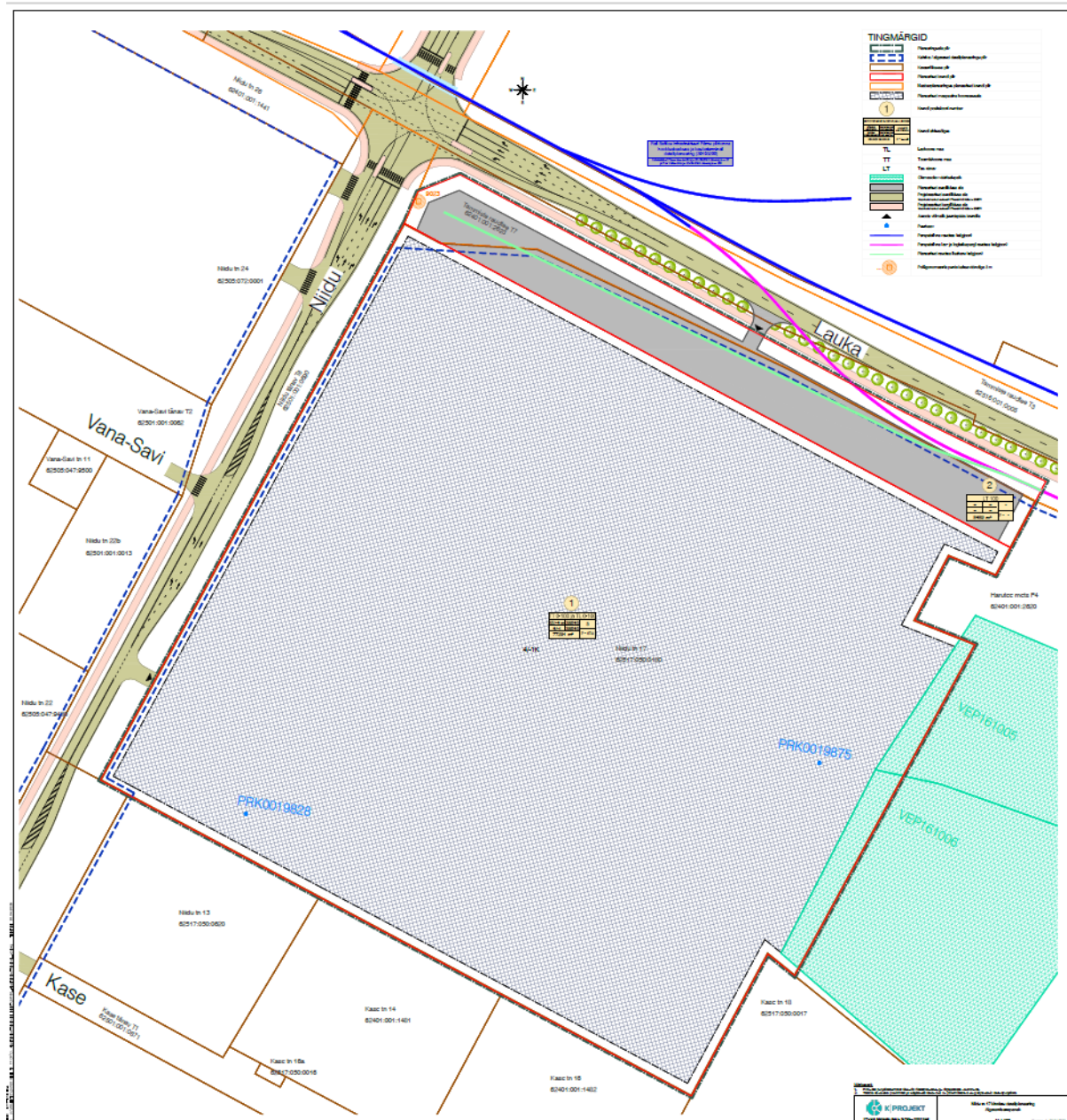
Kruntide tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi. Niidu tn 17 kinnistul asuval hoonetekompleksil on olemas kaugkütte-, vee- ja kanalisatsiooni- ning elektri- ja sideühendused.

Täpne vee- ja kanalisatsiooni arendamine peab toimuma vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale ning vee ettevõtte tehnilistele tingimustele. Arvestades olemasolevat taristut, siis on eelhindangu koostamisel arvestatud, et ala vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil.

Maaüksuste asukohast lähtuvalt määratakse detailplaneeringuga hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad ümbruskonnaga ruumilise terviklahenduse.



Joonis 3. Niidu tn 17 kinnistu detailplaneering algatamisettepanek versioon 1. 20.04.2026.



Joonis 4. Niidu tn 17 kinnistu detailplaneering algatamisettepanek versioon 2. 20.04.2026.

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Pärnu maakonnaplaneering³

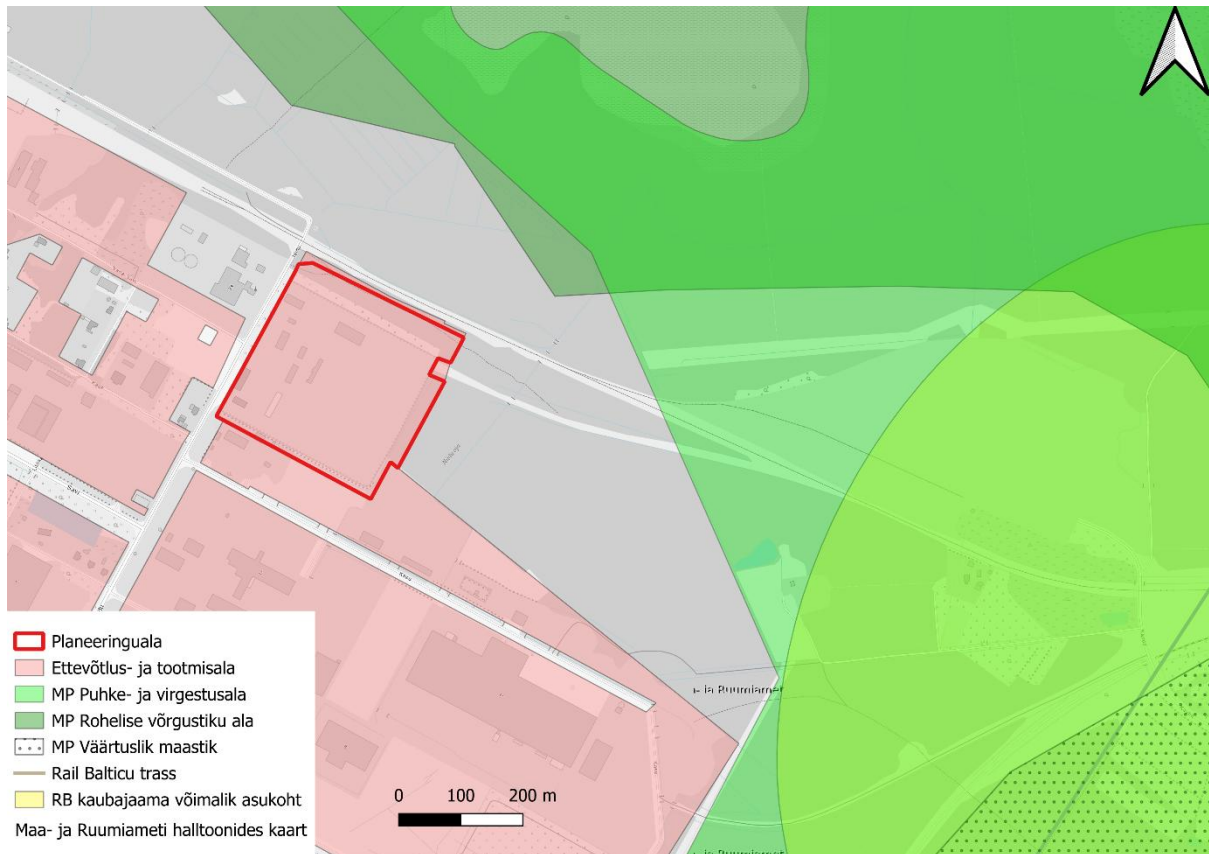
Pärnu maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud 29.03.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/74.

Maakonnaplaneeringu põhijoonise alusel kavandatud tegevuse ala ei jää roheline võrgustiku alale ega väärtuslike maastiku alale. Planeeringuala kattub täielikult olemasoleva ettevõtlus- ja tootmisalaga. (Joonis 5)

Üldised soovitused ettevõtluse arendamiseks vastavalt kehtivale maakonnaplaneeringule on:

- soodustada mitmekülgset väikeettevõtlust kogu maakonnas;
- toetada ettevõtlus- ja tootmisalade kavandamist maakondlikku, piirkondlikesse ja kohalikesse keskustesse;
- ettevõtlus- ja tootmisalad kavandada üldplaneeringuga piirkondadesse, kus on olemas vastav tehniline taristu. Võimalusel laiendada või tihendada olemasolevaid tootmisalasid;
- uute ettevõtlusalade asukohtade kavandamisel eelistada logistiliste sõlmede, võimalusel ka raudtee lähedust;
- soodustada kasutusest välja jäänud hoonete kasutuselevõttu ettevõtete rajamiseks;
- arvestada keskkonnakaitse tingimustega;
- olemasolevate ettevõtlus- ja tootmisalade laiendamisel ning uute kavandamisel hinnata tegevusega eeldatavalt kaasnevaid keskkonnamõjusid (müra, välisõhusaaste, lõhn, valgus- ja veereostus, jäätmete, liikluskoormus jne). Vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid, et ülemääraseks keskkonnahäiringud ei ulatuks tootmisaladest väljapoole;
- toetada riiklikult hajaasustuses paiknevate väikeettevõtete ja tootmisalade tehnilise taristu (juurdepääsutee, veevarustus, kiire internet jms) väljaehitamist (viimase miili, hajaasustuse vms programmi läbi).

³ Pärnu maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud 29.03.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/74.
Kättesaadav: <https://www.riigiplaneering.ee/parnu-maakonna-planeering>



Joonis 5. Planeeringuala paiknemine maakonnaplaneeringu kohase rohelise võrgustiku ala, puhke- ja virgestusala, ettevõtlus- ja tootmisala, väärtusliku maastiku ala ja RB trassi ala suhtes.

Maakonnaplaneeringust tulenevad kitsendused ala arendamiseks puuduvad.

3.2 Pärnu linna üldplaneering 2025+⁴

Planeeritaval alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal ega väärtusliku maastiku alal.

⁴ Pärnu linna üldplaneering 2025+. Kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21. Kättesaadav: <https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?itm=944525&o=924&u=-1&o2=-1&hdr=hp&tbs=all>



Joonis 6. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringust. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

Maa- ja veealade kasutuse plaani kaardi kohaselt jääb ala tootmise maa-alale.

Tootmise maa-ala on tootmise, laomajanduse ja logistika eesmärgil kasutatav piirkond koos muude piirkonda funktsionaalselt sobivate kasutuste ja ehitistega.

Tootmise maa-alade arendamise eesmärgid vastavalt kehtivale üldplaneeringule on:

- tootmispiirkondade planeerimine linna äärealadele vähendamaks linnasisest transpordi- ja saastekoormust;
- rajada puhveralad tootmispiirkondade ja elamualade vahele ning tootmispiirkonna siseseks struktureerimiseks;
- tagada tootmispiirkondade ühendused rasketransporditrassidega;
- tagada head tehnilise infrastruktuuri võimalused tootmispiirkondades;
- restruktureerida olemasolevad väljakujunenud tootmispiirkonnad maakasutuse tihendamise ja keskkonda säästva tehnoloogia kasutuselevõttuga;

Eeltoodust tulenevalt soovitakse käsitletavat detailplaneeringut koostada kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Algamistaotluse kohast maakasutust ja arengupõhimõtteid võib pidada kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Teatud ebakõla esineb planeeringuala idaosas (paralleelselt raudteega) üldplaneeringus kavandatud rohekoridori esinemisega. Koostatav üldplaneering antud asukohta rohekoridori ette ei näe. Rail Balticu Pärnu kaubaterminali juurdepääsutee on juba antud rohekoridori ette nähtud

ja seega antud piirkonnas üldplaneeringut muudetud Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringuga⁵.

3.3 Pärnu linna koostatav üldplaneering 2035+⁶

Pärnu linna üldplaneering 2035+ on algatatud Pärnu linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63. Vastavalt koostatavale Pärnu linna üldplaneeringule kattub ala tootmise maa-alaga. Planeeringuala ei kattu rohelise võrgustiku alaga ega väärtusliku maastiku alaga.

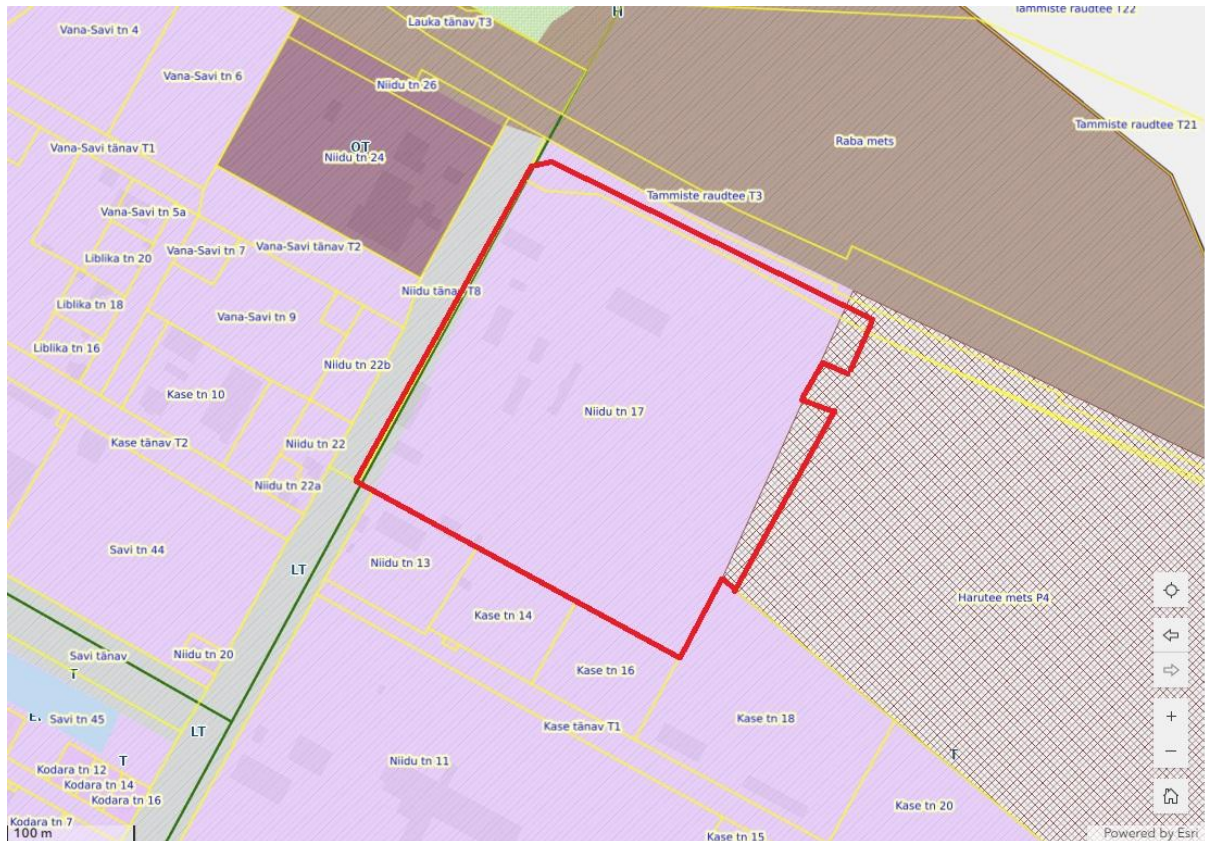
Tootmise maa-ala on tootmise, laomajanduse ja logistika eesmärgil kasutatav piirkond koos muude piirkonda funktsionaalselt sobivate kasutuste ja ehitistega. Vajalik on tootmispiirkondade planeerimine tiheasustusalade äärealadele vähendamaks linnasisest transpordi- ja saastekoormust.

- Valdavaks otstarbeks on tootmise maa-ala. Sobivaks krundi või maaüksuse kasutamise sihtotstarbeks tööstus- ja laohooned, logistika- ja jaotuskeskused ja valdkonnaga seotud rajatised, elektri- ja soojusenergia tootmise ja jaotamise maa, transpordivahendite teeninduse, hoolduse ja hoiuga seotud hooned ja rajatised (tanklad, garaažid, hooldusjaamad, pesulad jms). Piirkonda sobivad ka spetsialiseerunud kaubandusettevõtted (aiandid, ehitustarvete poed, autode- ja tehnikaseadmete müük jms), jäätmete ladestamisehitiste ning reovee puhastusrajatiste alune ja neid teenindav maa krundi või maaüksuse kasutamise sihtotstarbed.
- Toetavaks otstarbeks on kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa
- Toetava otstarve osakaal krundil on lubatud kuni 30%. Erandina on võimalik rakendada suuremat juhtotstarbe osakaalu kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel.
- Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete kavandamisel ning olemasolevates ettevõtetes muudatuste tegemisel tuleb arvestada ümbritsevat maakasutust, võimalike ohtlike veoste marsruute ja seadusest tulenevaid nõudeid turvalisuse tagamiseks. Planeerimise või projekteerimise käigus tuleb tekkivaid riske hinnata igakordselt eraldi ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid ohuvähendamiseks.
- Keemiliste ja füüsikaliste keskkonnamõjudega käitiste kavandamisel tuleb arvestada ümbritseva maakasutuse ja valdavate tuulte suundadega.
- Hoonestusalade määramisel kaaluda kruntide ja hoonestusalade liitmise võimaldamist.
- Muud kruntimise ja hoonestamise põhimõtted (korruselisus, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määratakse igakordselt eraldi lähtuvalt ettevõtte toimimise vajadustest ja ümbritsevast linnaruumist.
- Erinevate tootmistegevuste vahel võimalusel ja vajadusel liigendada territooriumi, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada tolmu jm.
- Rajada puhveralad tootmispiirkondade ja elamualade/ühiskondlike maa-alade vahele ning tootmispiirkonna siseseks struktureerimiseks tagada tootmispiirkondade ühendused raske transporditrassidega.

⁵ <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/30103200>

⁶ Pärnu linna üldplaneering 2035+. Algatatud Pärnu linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63. Kättesaadav: <https://experience.arcgis.com/experience/4ed3658ecb2d4d14a453d8698fab2c9b/>

- Krundi minimaalne haljastusprotsent tootmise maa-alal on 15%. Valdavas osas kasutada kõrghaljastust.
- Müra vähendamise eesmärgil kavandatud puhverhaljastus tuleb lahendada mitmerindelisel.
- Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid tootmistegevuse ja muu kasutusega alade (elamud, puhkeala jms) vahele.
- Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on reeglina kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse lähipiirkonnas linna haldusterritooriumil (tänaval, avalikul haljasalal).
- Üldjuhul näha ette tootmise maa-ala kruntide/maaüksuse piiramine ohutuse ja kuritegevuse ennetamise eesmärkidel keskkonda sobivate piiretega.
- Standardikohane parkimisvõimalus üldjuhul tagada hoonestusega samal krundil.
- Kõvakattega pinna vähendamiseks ja soojussaarte vältimiseks kaaluda ühiskasutusega juurdepääse, - ja parkimisalade liigendamist haljastusega.



Joonis 7. Väljavõte Pärnu linna koostatavast üldplaneeringust. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

Planeeringu algatamisettepanek on kooskõlas koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga.

4 Võimalikud keskkonnamõjud

4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

Natura 2000 on üle-euroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üle-euroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund.

Detailplaneeringuala läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura ala on Pärnu jõe loodusala (EE0040345; RAH0000027) u 1,4 km kaugusel lõuna suunas. Planeeringuala ja Pärnu jõe loodusala eraldavad lisaks suurele vahemaale ka hoonestatud piirkonnad.

Pärnu jõe loodusala I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on jõed ja ojad (3260), lamminiidud (6450) ja puisniidud (*6530); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*).

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele. Seepärast KSH eelhindangu käigus Natura eelhindamist ei teostata.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt ei mõjutata looduslal kaitstavate koosluste ja liikide seisundit.

4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte. Seega ka kavandatava tegevusega kaasnevat mõju neile oodata ei ole.

Planeeringualast u 370 m kaugusele põhja suunas jääb III kaitsekategooria loomaliigid punaselg-õgija (*Lanius collurio*) (KLO9111937, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, 1 paar), suurkoovitaja (*Numenius arquata*) (KLO9111948, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, linde ei vaadeldud, elupaik säilinud), mudatilder (*Tringa glareola*) (KLO9111978, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, 1 paar), rüüt (*Pluvialis apricaria*) (KLO9111956, viimane kinnitatud vaatlus 17.05.2025, 3 paari ja 1 pesa) elupaigad. (Joonis 2).

Planeeringualast u 370 m kaugusele põhja suunas jääb II kaitsekategooria loomaliigi mustsaba-vigle (*Limosa limosa*) (KLO9135663, viimane kinnitatud vaatlus 29.05.2023, 2 paari) elupaik.

Planeeringualast u 500 m kaugusele kirde suunas jääb Rääma kassikaku püsielupaik. Kassikaku arvukus on viimastel kümnenditel pidevalt ja kiiresti vähenenud, alates 1980. aastast on liigi arvukus vähenenud üle 50%. Rääma püsielupaik (KLO3001798) on kassikakkude poolt asustamata, viimane pesitsuskatse registreeriti 2010. aastal, mil pesitsus ebaõnnestus. Kaitsereežiimi rikkumisi ei ole tuvastatud. Kuigi viimane pesitsus registreeriti 2010. aastal, on territoorium ka hiljem asustatud olnud (viimati 2018. a). Tegemist on väga esindusliku elupaigaga, mille kaitse all hoidmine on elupaiga taastasustamise seisukohast oluline.⁷

⁷ Kassikaku (*Bubo bubo*) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti 18.04.2024 korraldusega nr 1-3/24/211.

Kaitsealuste loomaliikide leiukohtasid eraldab planeeringualast juba metsaala, olemasolev raudtee ning planeeritav RB trassi kaubaterminal ja sellega seotud infrastruktuur. Planeeringuala jääb olemasolevale tootmismaale, kus kasutatakse erinevaid seadmeid ja sõidukeid juba praegu. Eelneva alusel ei ole oodata, et planeering põhjustaks kaitsealuste loomaliikide seisundi halvenemist.

Planeeringualast u 100, 390 m kaugusele ida suunas jääb III kaitsekategooria taime mets-kuukress (*Lunaria rediviva*) (KLO9351396, viimane kinnitatud vaatlus 10.09.2024, 100 taime; KLO9351287, viimane kinnitatud vaatlus 10.09.2024, 300 taime) leiukohad (Joonis 2). Leiukohad on alast piisavalt kaugel, neid eraldab planeeringualast juba olemasolev metsaala ning Niidu oja.

Planeeringualast u 300 m kaugusel põhja suunas jääb projekteeritav kaitsealune ala Rääma raba hüvitusala. Hüvitusala ning planeeringuala vahele jääb metsaala, olemasolev raudtee ning planeeritav RB trassi kaubaterminal ja sellega seotud infrastruktuur. Seega ei ole oodata, et kavandatava tegevusega kaasneks ebasoodsat mõju kaitsealustele aladele, üksikobjektidele või kaitsealuste taimede kasvukohtadele.

Planeeringualaga kattub vähesel määral ida küljel vääriselupaikadega VEP nr.161006 ja VEP nr.161005. Planeeringuala 500 m raadiuses paiknevad lisaks veel vääriselupaigad VEP nr.161008 (90 m), VEP nr.161003 (93 m), VEP nr.161007 (112 m), VEP nr.161021 (159 m), VEP nr.161009 (290 m). (Joonis 2) **Kavandatava tegevusega ei kaasne otsest maakasutuse muutust vääriselupaikade aladel ega nende vahetus läheduses.** Niidu tn 17 kinnistule EELIS andmete alusel ulatuvates vääriselupaikade osades ei ole säilinud kõrghaljastust ning vääriselupaikade eraldiste piirid vajavad seega korrigeerimist reaalistele tingimustele vastavaks. Maa- ja Ruumiameti ortofotode kohaselt on raie vääriselupaikade servas teostatud ajavahemikul 29.06.2011 - 02.05.2012. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada vääriselupaikade säilinud osade reaalse paiknemist planeeringualaga vahetult külgnevalt. **Vältida tuleb planeeringulahendust, mis põhjustaks vääriselupaikade alal vee režiimi muutust st vältida tuleb uute kuivendusrajatiste kavandamist planeeringuala idapiirile.**

Planeeringualast u 370 m kaugusele põhja suunas jääb loodusdirektiivi elupaigatüüp rikutud, kuid taastumisvõimelised rabad (7120). (Joonis 2) Natura elupaikasid eraldab planeeringualast metsaala, olemasolev raudtee ning planeeritav RB trassi kaubaterminal ja sellega seotud infrastruktuur. Eelneva alusel ei ole oodata, et planeering põhjustaks Natura elupaikade seisundi halvenemist.

Planeeringuala on Keskkonnaagentuuri ELME projekti⁸ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel peamiselt määramata seisundis kooslused. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne seega olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Kaitsealuste liikide või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele olulist ebasoodsat mõju ei ole oodata kui planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse vajadusega külgnevate vääriselupaikade alal tagada senine veerežiim. Samas on võimalik planeeringus ette näha elurikkust toetavaid haljastus- ja maastikukujunduslikke lahendusi, mis võimaldaksid võrreldes olemasoleva olukorraga oluliselt tõsta ala liigirikkust.

⁸ Keskkonnaportaali ELME kaardikihtide kataloog. <https://keskkonnaportaali.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, siis ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Tegevusega kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Samuti ei ole oodata spetsiifiliste, sh ohtlike, jäätmete teket, mille käitlusvõimekus on piiratud.

Kavandatava tegevuse ala jääb EELIS-e andmetel Pärnu naftabaasi jääkreostusalale. Reostus paiknes raudtee-estakaadi ja pumpla juures, ala keskosas raskekütuste mahutite piirkonnas ja ala lõunaosas kergkütuse hoidla piirkonnas. Maapinnalähedane põhjavesi oli reostunud kogu territooriumil naftasaaduste, aromaatsete süsivesinike, fenoolide ja polütsükliiliste aromaatsete süsivesinikega.

2016. aastal Pärnu Naftabaas alal läbi viidud jääkreostuse uuringu⁹ käigus rajati kokku üheksa kaevandit. Kõigis kaevandites oli pinnases tunda naftasaadustele iseloomulikku lõhna, kuid laboratoorsed analüüsid näitasid tööstusmaa piirnormi ületavaid saasteainete sisaldusi vaid kolmes punktis: K3-s (raudteeharu taga, proov ca 2 m sügavuselt), K7-s (endise naftasaaduste ladustamisala alumises parempoolses nurgas, proov ca 3 m sügavuselt) ning K8-s (ladustamisala alumises, administratiivhoonete poolses nurgas, proov ca 2,8 m sügavuselt).

Uuringust selgus, et maapinnalähedases, hästi õhustatud pinnasekihis oli õlilõhn võrreldes varasemate uuringutega vähenenud, mis viitab loodusliku isepuhastuse toimumisele. Samas täheldati reostust ja naftasaaduste lõhna ka piirkondades, kus seda varem ei esinenud. See viitab, et kergesti liikuvad saasteained levivad pinnases edasi ning sademevesi aitab nende liikumisele kaasa. Varasemate uuringute põhjal peeti prioriteetseks põhjavee puhastamist. Samuti tuvastati reostuse olemasolu naaberkinnistute salvkaevude vees.

2018. aastal läbi viidud jääkreostusobjektide seirevõrgu inventuuri ja veekvaliteedi hindamise¹⁰ kohaselt on vaja jätkata jääkreostusobjekti seirega.

Jääkreostusala territooriumil paikneb EELIS andmetel kaks hüdrokeoloogiliste uuringute puurkaevu (PRK0019875 ja PRK0019828). Rail Baltic kaubaterminali ja hoolduskeskuse detailplaneeringu kohaselt selgus AS Maves 2018. aasta jääkreostusobjektide seire aruandest, et

⁹ Pärnu Naftabaasi uuringuaruanne. M. Kriisvalu, K.-M. Pehme. 2016

¹⁰ Jääkreostusobjektide seirevõrgu inventuur ja veekvaliteedi hindamine. AS Maves, 2018

Niidu tn 17 kinnistul paiknenud puurkaev PRK0019875 on hävinud ning puurkaev PRK0019828 on avariilises seisukorras.

EELIS-e andmetel on jääkreostus alal suures osas likvideeritud. Vastavalt Tööstusheiteseadus § 57 lõikele 1 kui käitise tegevus on seotud ohtlike ainete kasutamise, tootmise või keskkonda viimisega, on käitaja enne käitise tegevuse alustamist kohustatud koostama ning loa andjale esitama lähteolukorra aruande. Tegemist on dokumendiga, mis kirjeldab pinnase ja põhjavee seisundit ning nende võimalikku saastatust asjakohaste ohtlike ainetega käitise tegevuskohas.

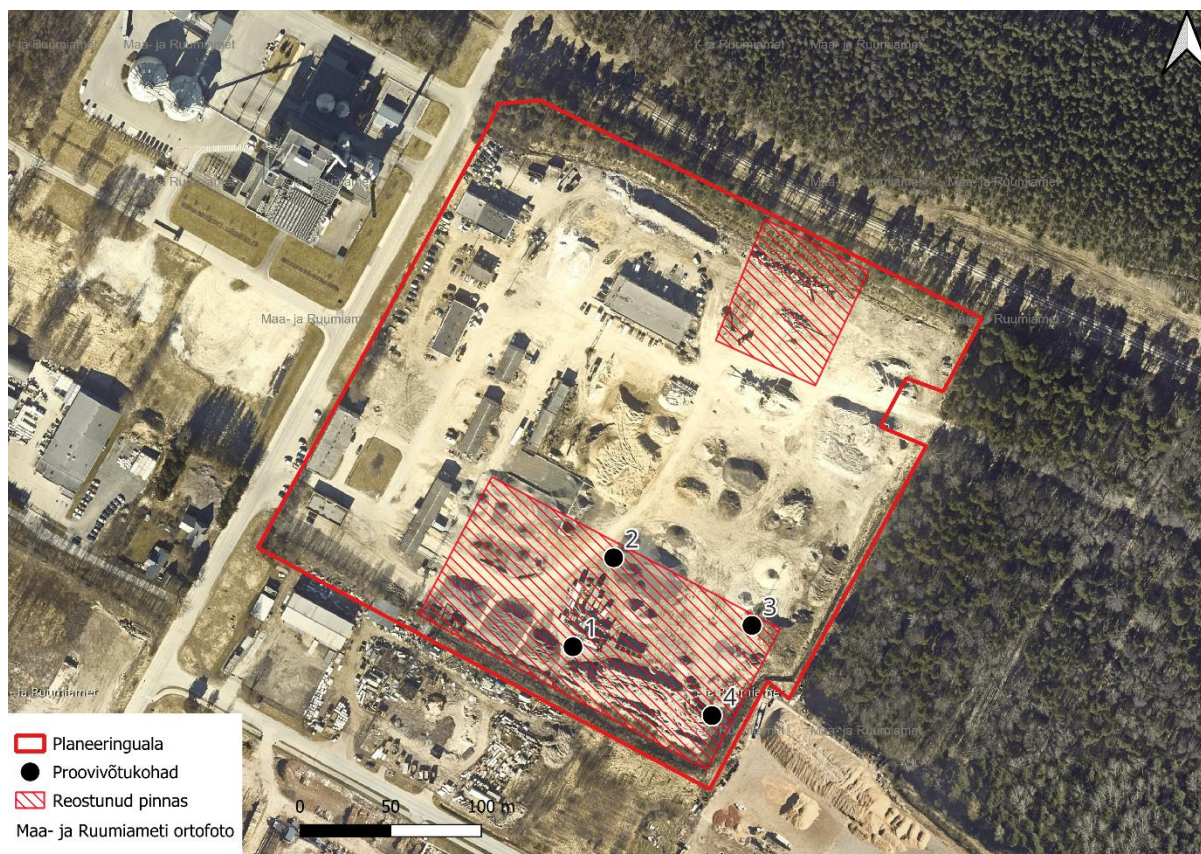
Juhul kui aruande koostamise käigus tuvastatakse alal jääkreostus, tuleb koostada selle likvideerimise projekt, kooskõlastada see Keskkonnaametiga ning seejärel reostus vastavalt projektile likvideerida.

OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus 21.03.2024 analüüsitulemuste põhjal (Tabel 1; Joonis 8) hinnati pinnase proovides ohtlike ainete sisaldusi ning võrreldi neid kehtivate tööstusmaa piirväärtustega.

Elamumaa hõlmab vastavalt Maakatastriseadus § 18¹ tähenduses elamumaad ning muud sama sihtotstarbega maad, mis ei kuulu tööstusmaa alla „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ määruse mõistes. Tegemist on aladega, mis on ette nähtud elamiseks ning nendega seotud tegevusteks.

Tööstusmaa hõlmab samuti Maakatastriseadus § 18¹ tähenduses kindla sihtotstarbega maid. Tööstusmaa alla kuuluvad tootmismaa (sealhulgas põllumajandusehitiste ja töökodade alune maa ning masinate hoidmise ja teenindamisega seotud maa), välja arvatud toiduainetööstuse tootmishoonete, hoidlate ja laokomplekside alune maa. Samuti kuuluvad siia mäetööstusmaa, jäätmehoidla maa, transpordimaa ning riigikaitsemaa.

Lisaks loetakse tööstusmaaks sihtotstarbega maa, sealhulgas tehnogeenselt rikutud pinnasega alad, ning ärimaast üksnes tanklate, sideehitiste, massikommunikatsioonide ja tehnorajatiste alune maa.



Joonis 8. Planeeringualal paiknevad pinnase proovivõtukohad. Punasega viirutatud aladel, vastavalt krundi lõunaküljel ja põhjaküljel oli reostus tõenäoliselt kõige suurem.

Tabel 1. Niidu tn 17 platsi pinnase proovide tulemused.

Näitaja	Piirväärtus tööstusmaal	Proov 1.1 (1,5m) Laopl ats 1	Proov 1.2 (3m) Laopl ats	Proov 2.1 (1,5m) Laopl ats 2	Proov 2.2 (3m) Laopl ats 2	Proov 3.1 (1,5m) Laopl ats 3	Proov 3.2 (3m) Laopl ats 3	Proov 4.1 (1,5m) Laopl ats 4	Proov 4.2 (3m) Laopl ats 4
Arseen AS	50	0.26	0.85	0.19	0.27	0.27	0.75	0.37	1.1
Berüllium Be	50	0.069	0.11	0.053	0.078	0.079	0.11	0.084	0.092
Boor B	500	< 1	2	< 1	< 1	1.1	2	1.1	1.9
Kaadium Cd	20	0.018	0.022	0.01	0.038	0.022	0.026	0.037	0.024
Plii Pb	600	1.3	1.3	0.64	0.9	1.1	1.4	1.8	1.5
Seleen Se	20	0.019	0.023	0.0096	0.018	0.14	0.026	0.025	0.029
Tallium Tl	20	0.024	0.044	0.023	0.034	0.033	0.44	0.048	0.043
Elavhõbe Hg	10	0.0042	< 0,002	0.0038	0.0042	0.0054	< 0,002	0.0052	0.0029
Naftasaadused (süsivesinikud C10-C40)	5000	< 20	< 20	< 20	< 20	240	< 20	< 20	75
Fenool	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03
o-kresool (2-menüülfenool)	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03
p,m-kresool (3-ja4-metüülfenool)	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03
2,3-Dimetüülfenool	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03
2,6-Dimetüülfenool	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03
3,4-Dimetüülfenool	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03
3,5-Dimetüülfenool	10	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03

1-aluselised fenoolid									
2-aluselised fenoolid									
2,5-Dimetüülresortsiin	10	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
5-Metüülresortsiin		<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Resortsiin		<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Benseen	5	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Bromodiklorometaan		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Dibromodiklorometaan		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
1,2-Dikloroetaan	50	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Diklorometaan		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Etüülbenseen	50	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
m/p-Ksüleen		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
o-Ksüleen		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Stüreen		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Tetrakloroeteen (perkloroeteen)		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Tetrakloroeteen (süsiniktetrakloriid)		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Tolueen		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Tribromometaan (bromoform)		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
1,1,1-Trikloroetaan		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Trikloroetaan (trikloroetüleen)		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
Triklorometaan (kloroform)		<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02
1-Metüülnaftaleen	40	<5	<5	<5	<5	230	460	<5	5
2-Metüülnaftaleen	40	<5	<5	<5	<5	76	120	<5	<5
Antraseen	50	<5	<5	<5	<5	25	23	<5	<5
Atsenaften	40	<5	<5	<5	<5	200	140	<5	10
Atsenaftüleen		<5	<5	<5	<5	19	13	<5	<5
Benso(a)antratseen		<5	<5	<5	<5	13	8.9	<5	<5
Benso(a)püreen	10	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5
Benso(b)fluoranteen		<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5
Benso(k)fluoranteen		<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5
Benso(g,h,i)perüleen		<5	<5	<5	<5	<5	6	<5	<5
Dibenso(a,h)antratseen		<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5
Fenantreen	50	<5	<5	<5	<5	180	280	<5	11
Fluaranteen		<5	<5	<5	<5	<5	6.6	17	<5
Fluoreen		<5	<5	<5	<5	89	210	<5	<5
Indeno(1,2,3-cd)püreen		<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5
Krüseen	20	<5	<5	<5	<5	11	<5	<5	5.2
Naftaleen	50	<5	<5	<5	<5	5.3	16	<5	15
Püreen	50	<5	<5	<5	<5	9.6	13	<5	<5
Polütsükliiliste aromaatsete süsivesinike summa (EPA 16 PAH-i)	200					550	720	17	41

Tulemused näitasid, et enamik analüüsitud näitajatest jäi alla piirnormide, kuid ühes proovivõtupunktis esines reostus polütsükliiliste aromaatsete süsivesinike osas.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on Niidu tööstuspiirkonnas ette nähtud pinnase- ja põhjavee seisundi täiendav hindamine. **Alal läbiviidud uuringu tulemused näitavad, et kuigi enamik analüüsitud näitajatest jäi alla kehtestatud piirväärtuste, esines üksikute ainete puhul**

piirnormide ületamisi. Seetõttu ei saa välistada pinnase reostuse esinemist ning selle võimalikku levikut.

Tulenevalt eeltoodust tuleb alal täpsustada reostuse ulatus nendes piirkondades, kus piirväärtusi ületati, ning vajadusel koostada ja rakendada meetmed reostuse likvideerimiseks. Samuti tuleb edasiste arendustegevuste kavandamisel hinnata pinnase ja põhjavee seisundit detailsemalt ning rakendada asjakohaseid meetmeid võimaliku keskkonnariski ennetamiseks.

Lisaks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada, et väljakaevatav pinnas ei pruugi vastata keskkonnaministri määruse nr 26 nõuetele ning seetõttu ei ole see ilma täiendava hindamiseta sobilik kasutamiseks väljaspool tööstusmaad.

Ehitamisel maapöues tehtavate tööde ja maaparandussüsteemi ehitamise käigus üle jääva kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine, kui võõrandatava või tarbitava kaevisse kogus on suurem kui 5000 kuupmeetrit, on lubatud ainult Keskkonnaameti loal. Kaevisse võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapöueseaduse § 97 kohaselt.

4.4 Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele

Kliimamuutuste mõjuga kohanemise all mõistame kliimamuutuste poolt põhjustatud riskide maandamist ja tegevusraamistikku, et suurendada nii ühiskonna kui ka ökosüsteemide valmisolekut ja vastupanuvõimet kliimamuutustele. Paljud kliimamuutustega kaasnevad nähtused – sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused jm ekstreemsed ilmastikunähtused – on vähemalt osaliselt leevendatavad rohealade planeerimise kaudu¹¹.

Kliima soojenemine mõjutab nii inimese elukeskkonda kui ka looduskeskkonda. Juhul kui kliima soojenemist ei suudeta hoida alla 1,5°C, on sellel tugevalt negatiivsed tagajärjed nii inimese elutingimustele kui ka väga paljudele teistele liikidele ja kooslustele. Selleks, et pidurdada kliima soojenemist, on vaja koheselt vähendada inimtekkeliste kasvuhoonegaaside atmosfääri paiskamist¹².

Planeeringuga ei kavandata olemasoleva info alusel uute oluliste paiksete heiteallikate teket, mis põhjustaks olulist kasvuhoonegaaside heidet. Planeeritav ala ei jää Maa- ja Ruumiameti üleujutuste kaardirakenduse alusel üleujutatavale alale.

Eesti Keskkonnaagentuuri poolt koostatud kliimastenaariumid aastani 2100, mille kohaselt ootavad Eestit ees võimalikud muutused nii temperatuuri, tuule kui sademete režiimis. Eeldatavasti sagenevad üleujutused ja põuaperioodid, suureneb kaldaerosioon ja kaldarajatised satuvad ohtu, lisaks peab olema valmis suuremateks tormikahjustusteks. Samuti on mõjutatud jää- ja lumikatte kestuse perioodid ning merevee ja siseveekogude tase. See tähendab, et peame valmistuma sagedamateks metsapõlenguteks, tormideks, üleujutusteks ning uute taimekahjurite ja võõrliikide tulekuks.

¹¹ OÜ Hendrikson & Ko. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend. Tallinn–Tartu 2018.

¹² IPCC, 2021: Summary for Policymakers. In: Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change.

Pärnu kliimakava¹³ kohaselt on linna jaoks olulised kliimariskid eelkõige üleujutused, tormid, kuumalained ja hoogsademed, mille mõju võib tulevikus suurened. Kliimakavaga nähakse ette mitmeid kohanemismeetmeid, sealhulgas üleujutusriskide maandamine ranna- ja kaldavööndis, sademevee juhtimise ja taristu arendamine ning rohealade ja haljastuse säilitamine ja laiendamine, mis aitab vähendada nii üleujutuste kui ka kuumasaare efekti. Samuti rõhutatakse linnaruumi haljastuse, märgalade ja looduslike alade rolli kliimamuutuste mõjude leevendamisel ja vastupanuvõime suurendamisel.

Tootmismaa ja transpordimaa rajamisega planeeringualale ei kaasne metsamaa raadamist. Arvestades, et metsamaa raadamist ei toimu, ei põhjustata planeeringu elluviimisel suuremahulist muutust keskkonnas ning see ei **mõjuta olulisel määral süsiniku talletamist ja sidumist.**

Planeeringuala paikneb tööstuspiirkonnas ning kavandatav tegevus on kooskõlas Pärnu kliimakava põhimõttega suunata areng olemasoleva asustumustri sisse ning vähendada linnaruumi hajutamise kaasnemat kliimamõju. **Tegevus on kooskõlas Pärnu kliimakava eesmärkidega, eeldusel et rakendatakse energiatõhusaid lahendusi ning arvestatakse projekteerimisel kliimariskide ja keskkonnakaitse nõuetega.**

Arvestades kogu arendustegevuse mahte, siis on mõju maakasutuse muutusest tingitud mõju kliimale siiski vähene.

4.5 Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringualale ega lähialale ei jää ühtegi siseveekogu. Planeeringualast u 70 m kaugusele ida suunas jääb Niidu oja (VEE1123581). Planeeringuala ei kattu maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga. Tegevusega eelduslikult ei kaasne heitvee juhtimist pinnaveekogudesse.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeritava alal asub kaks puurkaevu - PRK0019828 ja PRK0019875. Tegu on hüdrogeoloogiliste uuringu puurkaevudega. Rail Balticu kaubaterminali ja hoolduskeskuse detailplaneeringu andmetel on AS Maves 2018. a läbiviidud jääkreostusobjektide seire aruande põhjal Niidu tn 17 kinnistul asunud puurkaev PRK0019875 hävinud ja PRK0019828 avariiline. **Ehitustegevusel tuleb pöörata tähelepanu kaevude olemasolule, vajadusel need nõuetekohaselt likvideerida vältimaks võimalikku põhjavee reostusriski.**

Planeeringualast u 80 m kaugusel põhja suunas asub Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi puurkaev nr PRK0004386. Puurkaevul on vastavalt <https://veka.keskkonnainfo.ee/> andmetel 50 m sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala ei ulatu planeeringualani (Joonis 2). Uute puurkaevude rajamise vajadus alale teadaolevalt puudub. Planeeringuala asub olemasoleva ÜVK alal.

Vastavalt Pärnu Linnavolikogu 19.09.2024 määrusele nr 15 kinnitati Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025–2036. Kava kohaselt Pärnu linna veevõrk saab alguse Reiu veetöötusjaamast. Veevõrguga on kaetud kogu tiheasustatud hoonestatud territoorium. Pärnu veevõrk on heas seisukorras tänu aastatel 2000–2015 teostatud mahukatele investeeringutele ning järgnevatel aastatel teostatud plaanipärastele investeeringutele.

Lahkvoolsete sademevee torustike süsteemidega on haaratud tänasel hetkel põhiliselt Kesklinna ja Mai tänava piirkonnad. Osaliselt on sademeveetorustikke rajatud ka teistes linnaosades. Kokku

¹³ Tartu Regiooni Energiaagentuur MTÜ. Pärnu kliimakava 2030. 2021-2022.

on Pärnu ühiskanaliseerimise võrgus 101,6 km sademeveetorustikke, mis on ühiskanaliseerimise osa.

AS Pärnu Vesi osutab oma klientidele reovee ärajuhtimise ja puhastamise teenust (edaspidi kanalisatsiooniteenust). AS Pärnu Vesi osutab ühiskanaliseerimise teenuseid ca 43 000 Pärnu linna (KOV) asulate elanikule, Pärnu linna asutustele ja ettevõtetele, Tori valla vee-ettevõttele OÜ Sindi Vesi ning Häädemeeste valla vee-ettevõttele AS Häädemeeste VK. Pärnu linna ühiskanaliseerimisvõrk on heas seisukorras tänu aastatel 2000–2015 teostatud mahukatele investeeringutele ning järgnevatel aastatel teostatud plaanipärastele investeeringutele.

Planeeringuala veevarustust on seega võimalik lahendada olemasoleva ühisveevarustuse baasil, mistõttu ei teostata eeldatavalt potentsiaalselt põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Detailplaneeringuga kavandatu ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Projekteeritavatele hoonetele on kavandatud kuni üks maa-alune korrus. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogilistele baaskaartidele (möötkava 1:400 000 ja 1:500 000) paikneb planeeringuala õhukese pinnakattega alal, kus pinnakatte paksus on alla 1 m. Pinnakatte moodustavad valdavalt meresetted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi ja sapropeel). Aluspõhja moodustab Siluri ladestu Wenlocki ladestiku Muhu kihistu dolokivi. Planeeringualal esinevad karbonaatsete kivimite veekompleksid (nr 2, 3 ja 4).

Õhukese pinnakatte tõttu on põhjavee looduslik kaitstus piirkonnas nõrk ning maapinnalt pärinev reostus võib suhteliselt kiiresti jõuda põhjaveekihtidesse. Sellest tulenevalt tuleb ehitustegevuse ja hilisema kasutuse käigus rakendada meetmeid võimalike reostusallikate vältimiseks ja kontrollimiseks. **Ehitustööde käigus tuleb rakendada ettevaatusabinõusid pinnase ja põhjavee kaitseks, sh tagada ehitusmasinate tehniline korrasolek ning vältida kütuste, õlide ja muude ohtlike ainete sattumist pinnasesse.** Vajadusel tuleb kasutada lekkekindlaid hoiustamislahendusi ning reostuse vältimise meetmeid. **Maa-aluste korruste rajamisel tuleb kasutada vettpidavaid konstruktsioone ning sademevesi tuleb koguda ja juhtida ära kontrollitult vastavalt kehtivatele nõuetele.**

Niidu tn 17 kinnistul asuval hoonetekompleksil on olemas kaugkütte-, vee- ja kanalisatsiooni- ning elektri- ja sideühendused. Kuna tegu on ühiskanaliseerimisega kaetud alaga, siis on võimalik ka planeeringuala tekkivad reoveed võimalik suunata olemasolevasse reoveepuhastisse puhastamiseks. **Arvestades, et tegu on nõuetekohase reoveepuhastiga, siis ei ole oodata, et planeeringu elluviimine mõjutaks oluliselt pinna- ja põhjavee seisundit.**

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademevee käitlemiseks on eelistatud kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbkraavid ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu). Projekteerimisel tuleks kaaluda ka kõvakatteliste alade sademevee taaskasutusse suunamist nt kastmis- või tehnoloogiliseveena. Arvestama peab et tegemist on tööstusmaaga ja osaliselt reostunud pinnasega alaga. Lähtuvalt VeeS § 187 p 6 on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sademeveet suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile. Ainult erandkorras on võimalik kaaluda paindlikku tõlgendamist tootmismaal sademevee keskkonda juhtimisel kasutades looduslähedasi lahendusi. Sel juhul tuleb tõendada, et sademeveel puudub tegevuse ja juurdeehitisest tingitult tegevuse laiendamisel võimalus kokku puutuda saasteainet sisaldavate materjalidega ega ole saastunud (sademevesi ei puutu kokku tööstusega ja ei ole saastunud).

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.

4.6 Mürä, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Planeeringu elluviimise enda mõjud õhukvaliteedile on eeskätt ehitusaegsed. Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, siis ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid. Pikaajalisem mõju õhukvaliteedile ja müratasemele sõltub alal tegutsema hakkavate ettevõtete iseloomust, nende liikluskorraldusest ja tehnoseadmetest. Antud detailsuses info detailplaneeringu algatamise ajal puudub.

KOTKAS heiteallikate registri¹⁴ andmetel asub planeeringuala vahetus läheduses asub Gren Eesti AS Pärnu elektri ja soojuse koostootmisjaama (KTJ) põhikatlal korsten (HEIT0009453), abikatlal korsten (HEIT0009454), avarii diisलगeneraatori heitgaaside väljaviskeava (HEIT0011650) ja diislikütuse mahuti õhutusava väljund (HEIT0011649).

Heiteallikate töötamisel tekkivaid kontsentratsioone välisõhus on hinnatud Gren Eesti AS keskkonnamoala KKL/318381 taotlemisel. Pärnu KTJ heiteallikatest väljutatavate saasteainete arvutuslikud õhukvaliteedi tasemed maalähedases õhukihis ei ületa nendele saasteainetele keskkonnaministri määrusega nr 75 kehtestatud õhukvaliteedi piirväärtusi.

Lisaks tööstusmürale jääb ala ka potentsiaalselt kõrge tasemega liiklusrüra leviku piirkonda. Ala lähialale jääb planeeritav Rail Baltica trassilõik „Tootsi – Pärnu“ ning kaubaterminal. Kasitletavale RB raudteetrassi loigule on koostatud mürahinnangud nii eelprojekti kui ka põhiprojekti etapis. Planeeringualale ulatuvad päevasel ajal raudteemüra 50-54 dB isojooned ja öisel ajal 45-49 dB isojooned. Vastavalt koostatud mürakaartidele ei ole oodata liiklusrüra sihtväärtuse ületamist.

Arvestades, et tegu on kõrge müratasemega piirkonnaga on ala maakasutus logistikakeskuse ja laohoonete maana asjakohane. Tegu ei ole müratundlike aladega.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta otseselt õhukvaliteedi halvenemist või olulist mürahäiringut piirkonnas. Mõju võib avaldada logistika- ja laohoonete kasutamine, kuid planeeringu etapis ei ole teada alal tegutsema hakkavate ettevõtete iseloom. **Müratekitavate seadmete (sh jahutusseadmed ja soojuspumbad) valikul tuleb edasisel projekteerimisel pöörata tähelepanu müraremissioonile. Eelistatud on hoonestuslahendused, kus müra tekitavad seadmed ja hoonete laadimisalad paigutatakse hoonete varju sellisel viisil kus rajatav hoone ise hakkab toimima müratõkkena.**

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustatus. Detailplaneeringuala valgustuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida uue valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülennormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist. Eelneva alusel tuleb arvestada, et planeeringuala jääb piirkonda, mida ühelt poolt mõjutab tööstusmüra ja teiselt poolt raudtee müra.

¹⁴

Keskkonnamoamet

KOTKAS.

Heiteallikate

register.

https://kotkas.envir.ee/registry/index?represented_id=&nav_tab=registry_emission_source

4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette logistikakeskuse maa ja laohoone maa sihtotstarbega krunte ning transpordimaa sihtotstarbega krunte ning teise alternatiivi puhul tootmismaa krunti ning transpordimaa sihtotstarbega krunti alale, mis on käesoleval ajal juba hoonestatud. Tegevus jääb kehtiva üldplaneeringu kohase tootmise maa-alale, seega on DP kooskõlas üldplaneeringu maakasutuse põhimõtetega.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale. Tervisemõjude vältimiseks tuleb järgida kehtivat raudtee kaitsevööndi piiranguid. Planeeringu koostamisel (hoone ehitustingimuste määramisel) on asjakohane arvestada ka raudtee ning Gren Eesti AS elektri ja soojuste koostootmisjaama lähiala tõttu ala paiknemist potentsiaalselt kõrge müratasemega piirkonnas. Ala kasutus mittemüratundliku alana on antud piirkonnas asjakohane.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

4.8 Mõju kultuuriväärtustele

Planeeritava alal ei paikne ühtegi kultuurimälestist. Planeeritavale alale lähim kultuurimälestis asub u 1,7 km kaugusel - ehitismälestis Pärnu Rääma algkooli hoone¹⁵ (27829). Detailplaneeringuga ei ole ette näha negatiivset mõju antud mälestisele.

Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.

4.9 Avariilukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise taotluse kohaselt kavandatud keskkonnohtlikke rajatise ega tegevusi. Planeeringuala ei jää vastavalt Maa- ja Ruumiameti ohtlike kaitiste kaardile ohtlike ettevõtete ohualasse. Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariilukordasid.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariilukordi.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnohtlikke rajatise ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariilukordade esinemist.**

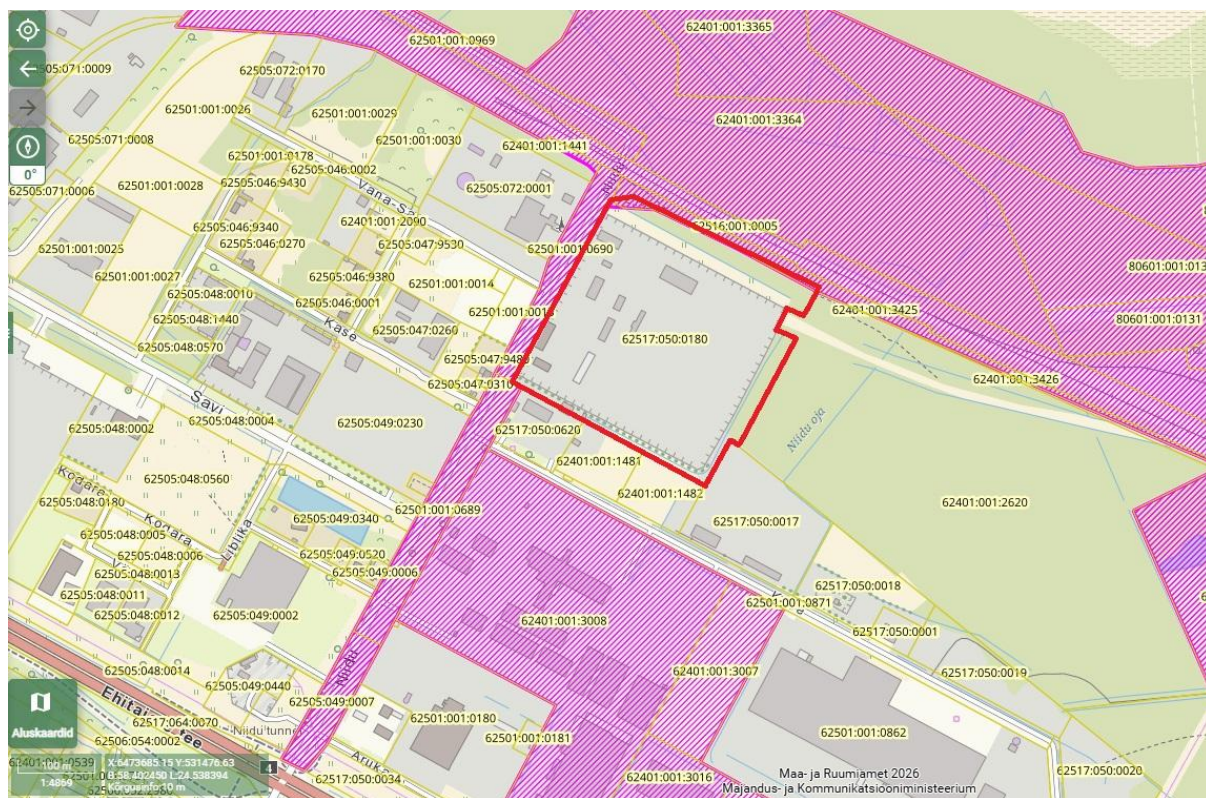
4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud. Küll aga on Pärnu Linnavolikogu 18.04.2024 otsusega nr 20 algatatud Niidu tn 17, Kauba tn 10 ja 12 kinnistute ning Harutee mets P4 katastriüksuse detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamine. Detailplaneeringu ja KSH menetlus on peatunud detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH programmi osas seisukohtade küsimise etapis ja seda teadaolevalt ei jätkata. Niidu tn 17 osas soovitakse vastav planeering lõpetada seoses käesoleva eelhindangu objektiks oleva planeeringu algatamisega.

¹⁵ Kultuurimälestiste register. 27829 Pärnu Rääma algkooli hoone.
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27829>

Kavandatava alaga piirneb kehtiva Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringuga (Joonis 9). Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus Rail Baltic (edaspidi RB) infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali rajamiseks koos vajalike juurdepääsuteede ja infrastruktuuriga ning asjakohaste tehnovõrkudega Pärnu linnas Niidu tööstuspiirkonnas ja seda ümbritsevatel Tori valla metsaaladel, arvestades perspektiivse multimodaalse koridori vajadustega Pärnu sadama suunas ja perspektiivse ühendusega Pärnu suure ümbersõiduga ning sellest tuleneva tunneli ruumivajadusega. Lisaks antakse juurdepääsude, liikluskorralduse ning tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse põhimõtteline lahendus. **Käesoleva planeeringu koostamisel tuleb arvesse võtta piirkonda hõlmavat planeeringut, millega kavandatakse Rail Baltica raudteetrassi ning sellega seotud infrastruktuuri rajamist, samuti sellest tulenevaid mõjusid.**

Planeeringualast lõuna poole jääb ka Pärnu linnas Niidu tn 11 kinnistu ja lähiala kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on krundistruktuuri muutmine, vajadusel kinnistu(te)le sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide ja servituudialade kavandamine.



Joonis 9. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardist, planeeringuala märgitud punase joonega.

Olulist ebasoodsat kumulatiivse mõju teket piirkonnas ei tuvastatud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

4.11 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud

juhul on tegu logistika ja laondusmaa kinnistute kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalades õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasatoovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneering), siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Praegusel juhul olulist keskkonnamõju kaasatoovat tegevust ei kavandata ning tegu ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Põhimõtte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalades õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

5 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

Detailplaneeringu koostamisega soovitakse muuta planeeritava maa sihtotstarvet alternatiiv 1 puhul logistikakeskuse maa, laohoone maa ja tee- ja tänavamaa kruntideks. Alternatiiv 2 puhul soovitakse maa sihtotstarvet muuta tootmishoone maa, laohoone maa ning tee- ja tänavamaa kruntideks. Mõlema alternatiivi puhul määratakse ehitusõigus kruntidele. Algatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. KeHJS § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lg-s 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhindang koostata **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisega. **Detailplaneeringut võib pidada muuks samalaadseks projektiks.**

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 sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis ei oleks leevendatav planeeringu keskkonnatingimuste seadmise kaudu.

Eelhindangu põhjal ei ilmne Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisel sellise olulise keskkonnamõju tõenäosust, mis tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise vajaduse. Kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna kehtiva ja kavandatava maakasutusega ning paikneb väljakujunenud tootmis- ja logistikaalal.

Mõjud avalduvad peamiselt lokaalsete ja juhitavate riskidena sademeveekäitluse, pinnase ja põhjavee kaitse, müra ning ehitusaegsete häiringute valdkonnas. Oluline on detailplaneeringu koostamisel tagada, et ei muudetaks planeeringualaga külgnevate vääriselupaikade veerežiimi, täpsustataks ajaloolise jääkreostuse võimalik ulatus ehitusalal ning kavandataks sademevee, tehnoseadmete müra ja pinnasekaitse lahendused viisil, mis välistavad olulise ebasoodsa mõju.

Seetõttu on põhjendatud järeldus, et KSH algamine ei ole vajalik, eeldusel et detailplaneeringu koostamisel ja edasises projekteerimises rakendatakse käesolevas eelhindangus toodud keskkonnatingimusi ja leevendusmeetmeid. KSH läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu elluviimisega ei ole ette näha selliseid tegevusi, mis põhjustaksid keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, sealhulgas olulist negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele, põhjavee seisundile või veerežiimile;
- arvestades planeeringuala ja selle lähiümbruse väljakujunenud maakasutust ning keskkonnatingimusi, ei ole kavandatavas mahus detailplaneeringu realiseerimisel antud asukohas ette näha muud olulist ebasoodsat keskkonnamõju;
- planeeringualal ega selle vahetus mõjualas ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mille kaitse-eesmärke kavandatav tegevus võiks oluliselt mõjutada;
- olemasoleva teabe põhjal ei ole alust eeldada, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus põhjustaks olulist ebasoodsat mõju inimese tervisele, heaolule või varale; samuti ei ole

ette näha liikluskoormuse ega mürataseme sellist suurenemist, mis tooks kaasa olulise negatiivse mõju;

- planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojust, kiirgust, valgusreostust ega inimese lõhnataju häiriva ebameeldiva lõhna teket.

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid keskkonnamõju mõjusid:

- Planeeringuala elustikuline väärtus käesoleval ajal on madal. Samas on võimalik planeeringus ette näha elurikkust toetavaid haljastus- ja maastikukujunduslikke lahendusi, mis võimaldaksid võrreldes olemasoleva olukorraga oluliselt tõsta ala liigirikkust. Arvestades Pärnu linna arengukava eesmärkidega, siis tuleb lähtuda looduskeskkonna väärtustamisest kogu Pärnu linnaruumi, ettevõtluse planeerimisel ning arendamisel.
- Planeeringu koostamisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala külgneb idast metsa vääriselupaikadega. Vältida tuleb vääriselupaikade veerežiimi muutust ja selleks tuleb vältida uute kuivendusrajatiste kavandamist planeeringuala idapiiril. Vääriselupaikade piirid vajavad EELIS andmebaasis korrigeerimist, kuna ei vasta planeeringuala osas tegelikule olukorrale.
- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestama peab, et lähtuvalt VeeS § 187 p 6 on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sademeveet suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile. Ainult erandkorras on võimalik kaaluda paindlikku tõlgendamist tootmismaalt sademevee keskkonda juhtimisel kasutades looduslähedasi lahendusi. Sel juhul tuleb tõendada, et sademeveel puudub tegevuse ja juurdeehitisest tingitult tegevuse laiendamisel võimalus kokku puutuda saasteainet sisaldavate materjalidega ega ole saastunud (sademevesi ei puutu kokku tööstusega ja ei ole saastunud). Sademeveesüsteemide planeerimisel ja tehniliste lahenduste koostamisel tuleb lähtuda Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratletud sademevee eesvooludest ja valgaladest.
- Planeeringuala jääb teadaoleva jääkreostuse esinemise alale. Alal teadaolevalt viimane läbiviidud pinnasereostuse uuring (2024) näitas jätkuvalt ühes proovivõtupunktis reostust polütsükliiliste aromaatsete süsivesinikega. Antud asukohas tuleb reostuse ulatust täiendava reostusuuringuga täpsustada ja näha ette selle nõuetekohane likvideerimine. Kuna alal on ajalooliselt esinenud jääkreostus, siis ehitustegevuse käigus väljakaevatav reostusilminguteta pinnas taaskasutada tööstusmaadel (vältida selle kasutamist elumumaadel Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ mõistes).
- Tootmisaladega kaasnevad suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakattelistel pindadel osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms). Samuti eelistada katuse kattematerjalina heledates toonides materjale vältimaks kuumasaarte teket.
- Planeeringu koostamisel (hoonete ehitustingimuste määramisel) tuleb arvestada piirkonnas raudtee ning tootmisettevõtete lähialal paiknemist potentsiaalselt kõrge müratasemega piirkonnas. Laondus- ja logistikahoonete bürooruumide kaitseks tuleb

vajadusel kavandada sobilik heliisolatsioon. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja rahvatervise seaduse alusel väljaantavates määrustes sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Eelistada hoonestuslahendusi, kus müratekitavad seadmed kavandatakse hoonete varju.
- Õhukese pinnakatte tõttu on põhjavee looduslik kaitstus piirkonnas nõrk ning maapinnalt pärinev reostus võib suhteliselt kiiresti jõuda põhjaveekihtidesse. Sellest tulenevalt tuleb ehitustegevuse ja hilisema kasutuse käigus rakendada meetmeid võimalike reostusallikate vältimiseks ja kontrollimiseks. Ehitustööde käigus tuleb rakendada ettevaatusabinõusid pinnase ja põhjavee kaitseks, sh tagada ehitusmasinate tehniline korrasolek ning vältida kütuste, õlide ja muude ohtlike ainete sattumist pinnasesse. Vajadusel tuleb kasutada lekkekindlaid hoiustamislahendusi ning reostuse vältimise meetmeid. Maa-aluste korruste rajamisel tuleb kasutada vettpidavaid konstruktsioone ning sademevesi tuleb koguda ja juhtida ära kontrollitult vastavalt kehtivatele nõuetele.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Pärnu maakonnaplaneering 2030+

Pärnu linna üldplaneering 2025+

Pärnu linna koostatav üldplaneering 2035+

Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus (eskiisversioon)

Skepast&Puhkim OÜ. Pärnu linnas Niidu tn 17, Kauba tn 10 ja 12 kinnistute ning Harutee mets P4 katastriüksuse detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine. Lähteseisukohad ja KSH programm. 21.10.2024

Seadused, määrused:

Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded (Vastu võetud 16.08.2017 nr 31). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103012022010?leiaKehtiv>

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022009?leiaKehtiv>

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003?leiaKehtiv>

Andmebaasid:

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur

EELIS Veka: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?page=vekavek>

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed 2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

Keskkonnaameti avalik dokumendiregister: <https://adr.envir.ee/>

Keskkonnaotsuste infosüsteem: <https://kotkas.envir.ee/>

Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/>

Maa- ja Ruumiameti ETAK andmed: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>