



OTSUS

16.11.2023 nr 47

Paikuse alevis Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Mihhail Timofejev on esitanud 30.08.2023 Pärnu Linnavalitsusele Paikuse alevis Keraamika tn 3 kinnistu (13824 m², 56801:001:0922, maatulundusmaa 100%) detailplaneeringu algatamise ettepaneku ja lisamaterjalid.

Kinnistu on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega, osaliselt looduslik rohumaaga. Juurdepääs kinnistule on võimalik Keraamika tänavalt. Kinnistu külgneb Reiu jõega, reljeef on suure kaldega jõe poole. Ala kontaktvööndi moodustab lõuna poolt olemasolev elamuala, kus on kahekordsed kortermajad, kaugemal elamurajoon ühepereelamutega. Naaberkiinnistutel, Vesiroosi tn 3 ja 5, kehtib detailplaneering, mille alusel saab rajada väikelaevade sadama. Kinnistust põhja pool asub hoonestamata Keraamika tn 1 kinnistu, mis on reserveeritud uue silla asukohaks. Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud Reiu jõe poolsel küljel kompensatsiooniala, mille eesmärk on mahendada eelkõige inimõigust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Planeeringuala põhjapoolses osas üldplaneeringu kohaselt segahoonestusala, kus on võimalikud kasutusotstarbed elamumaa (eelistatud 3 ja enama korrusega elamud), ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa, transpordimaa. Hoonestatava kinnistu minimaalne suurus on 3000 m². Planeeringuala lõunapoolses osas on üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamuala E3 (ehitusõiguse saab kinnistu minimaalse suurusega 3000 m²). Planeeringualal asub kalda piiranguvöönd (100m) ja ehituskeeluvöönd (50 m). Ehituskeeluvööndi vähendamist ei kavandata. Planeeritava alal kehtib Keraamika 1 ja Lehe kü osaline detailplaneering (kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 18.03.2002 otsusega nr 11).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Keraamika tn 3 kinnistule ehitusõiguse andmine kuni kolme kortermaja ehitamiseks, mille maksimaalseks kõrguseks võib olla kuni 12 meetrit. Lubatud on kuni 3-korruselised hooned, millest viimane korrus peab olema täiskorruste mahust kuni 50%. Lisaks näha ette jõeäärne avalikuks kasutamiseks olev ala, kuhu planeerida jõega paralleelselt kulgev kergliiklustee.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paikuse valla üldplaneeringu muutmiseks, asendades E3 tüüpi elamuala segahoonestusalaga. Üldplaneeringu muutmise põhjendatud, sest ümbruskond on linnaruumiliselt muutumas planeeritava uue silla tõttu. Seetõttu planeeritakse segahoonestusala ka hetkel kehtiva ehitusala asemele. Keraamika tänaval asuvad korrusmajad, mis on mahult suuremad kui üksikelamud, seega segahoonestusala laiendamine ei tekita vastuolu väljakujunenud ümbruskonnaga.

Detailplaneeringu koostamise algatamist on arutatud Paikuse osavallakogu 28.09.2023 koosolekul, kus nõustuti planeeringu algatamisega.

Paikuse valla üldplaneering sätestab, et Reiu jõe kallastele lähemal kui 100 m, arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast, tuleb koos hoone projektiga esitada ehitusgeoloogiline uuring, sest Reiu jõe kallas on uuringute kohaselt lihkeohtlik.

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 planeerimiseaduse (*PlanS*) § 142 lg 1 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

Detailplaneeringu *KSH* eelhinnangu on koostanud arhitekt Reet Olev (2023).

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.

Eelhinnangus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid: lihkeohtlikkus ja geoloogia, pinnas, müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet, jäätmed, kultuuripärand, looduskaitse, maastiku ilme, insolatsioon, õnnetuste esinemine, liiklus, teenused, üleujutusala, sademevesi, mõju suurus ja ruumiline ulatus, mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju; seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega; eeldatavat mõju *Natura 2000* võrgustiku alale.

Kokkuvõtvalt sedastatakse *KSH* eelhinnanguga, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju.
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel taotluses kavandatud mahus ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju ega ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne.
- 3) Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus moodustab kõrvalolevate hoonetega sünergia ja negatiivset mõju teadaolevalt ei teki.
- 4) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- 5) Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülennormatiivsete saastetasemete esinemist.
- 6) Planeeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

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 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Keskkonnaamet, Transpordiamet, Päästeamet ja naaberkinnisasja omanikud.

Planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 77 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 p 3 alusel ning lähtudes eeltoodust ja huvitatud isiku avaldusest

1. Algatada Paikuse alevis Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Keraamika tn 3 kinnistule ehitusõiguse andmine kuni kolme kuni 12 meetri kõrguse kortermaja ehitamiseks.

2. Planeeringu koostamise lähteseisukohad

2.1. Planeeringulahendus peab lähtuma kehtivast Paikuse valla üldplaneeringust ja arvestama teemaplaneeringuga „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega.

2.2. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärgid.

2.3. Hoonestuse ja maastikuarhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda, väärtustama ümbritsevat linnaruumi ja looduskeskkonda, olema orienteeritud keskkonnasäästlikele lahendustele. Hoonestusele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlus vähemalt kolme osaleja osavõtul. Konkursikomisjoni kaasata Pärnu Linnavalitsuse esindaja. Konkursitingimused kooskõlastada Pärnu Linnavalitsusega.

2.4. Arvestades planeeringuala asumist lihkeohuga alal, tuleb kavandatavad hooned ja rajatised planeerida lihkeohtu arvestavalt, teostada vajadusel lihkeohtlikkuse uuring.

2.5. Planeeringuala haljastus-, liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada üldplaneeringu kohaselt ja kehtivatest normatiividest lähtuvalt. Kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses. Kinnistut ei tohi piirata aedade ega hekiga.

2.6. Kavandatavate kortermajade maksimaalne kõrgus 12 meetrit. Hoonete korruselisuseks planeerida kaks korrust ja katusekorrus või kolm korrust, millest viimane korrus peab olema täiskorruste mahust kuni 50%.

2.7. Keraamika tänava äärne hoone/äärsed hooned planeerida samale ehitusjoonele Keraamika tn 7 eluhoonega.

2.8. Planeerida kergliiklustee Keraamika tänavalt Reiu jõeni ja jõeäärne kergliiklustee. Kergliiklusteed tuleb määrata avalikku kasutusse.

2.9. Arvestada naabruskonnas kehtiva Vesiroosi tn 3 ja Vesiroosi tn 5 detailplaneeringuga, siduda avalik ruum terviklikuks lahenduseks.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

5. Planeerimisosakonnal sõlmida enne detailplaneeringu koostamise alustamist planeerijaga asjakohane leping, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

6. 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.

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. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskuse, Keskkonnaameti ja Transpordiametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

9. Pärnu Linnavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

10. 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.

11. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

12. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Metsoja
volikogu esimees