



OTSUS

14.10.2021 nr 38

Tõstamaa alevik, Kalli mnt 2c kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

OÜ HEPA on esitanud 08.03.2021 Pärnu Linnavalitsusele Tõstamaa alevik Kalli mnt 2c kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse.

Planeeritav Kalli mnt 2c kinnistu (82601:001:0421) pindalaga 4708 m² paikneb Pärnu linnas Tõstamaa alevikus, piirneb idast Kalli maantee ja Kalli mnt 2d kinnistuga, millel asub alajaam.

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneeringu“ (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub hoonestamata Kalli mnt 2c kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega ja kompaktse hoonestusega alal, reserveeritud elamumaal (E1).

Huvitatud isiku sooviks on lõpetada olemasoleva tankla tegevus Tõstamaa alevikus Pärnu mnt 21 kinnistul ja rajada alevikus Kalli maantee äärde ca 400 m² ehitisealuse pinnaga teeninduskompleks (kauplus, toitlustus, mootorikütuste müük), kus vajatakse ca 15 parkimiskohta. Teeninduskompleksi tegevus on äritegevus, mida on võimalik osutada ärimaal. Kalli mnt 2c katastriüksuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%, üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal (E1) lubatakse põhisihtotstarbe juurde kaassihtotstarbena kuni 40% ulatuses ärimaad. Kavandatava äritegevuse tõttu on vaja reserveeritud põhiotstarve muuta 100% ärimaaks, mida on võimalik määrata üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja anda ehitusõigus teeninduskompleksile.

Arvestades, et Kalli mnt 2c kinnistu asub väljakujunenud asustusega piirkonnas, kus elamute kõrval toimub ka äritegevus, on loogiline teeninduskompleksi ehitamine äritegevuse piirkonda. Tõstamaa alevikust on lühim ühendustee Pärnu linna ja teiste keskustega Kalli maantee kaudu.

Elektrilevil OÜ-le kuuluv alajaamaga naaberkinnistu, Kalli mnt 2d, on kaasatud planeeringuala naabrina detailplaneeringu menetlusse, detailplaneeringuga ei kavandata kinnistul olemasolevat ehitusõigust muuta, seetõttu ei ole vaja kinnistut määrata planeeringuala koosseisu.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt on Pärnu maakonnakeskusest 42 km kaugusel olev Tõstamaa alevik määratud hooajalise eripäraga piirkondlikuks keskuseks, kus peab hoidma ja tugevdama toimivaid teenuseid.

Maa sihtotstarbe muutmise tõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 ja p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (*KSH*) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse tegevust planeerimisseaduse (*PlanS*) § 142 lg 6 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering) ja KeHJS § 6 lg 2 p 10, 12, 16 ja 22 sätestatud juhtudel. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 12 täpsustuste alla planeeritav tegevus ei mahu, sest kavandatava tankla ladustatavad kütuse kogused jäävad allapoole vastavaid künniseid.

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.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Kalli mnt 2c kinnistu detailplaneeringu KSH eelhindangu on koostanud LEMMA OÜ (2021). Eelhindangus tuuakse välja dokumendi koostamise vajadus planeerimisseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, antakse ülevaade õiguslikest piirangutest looduskaitseaduse tähenduses, kirjeldatakse planeeringuga kavandatava tegevuse iseloomu ja mahtu, seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega arvestades nende kehtestamise tasandit, sh Pärnu maakonna planeeringuga ja Tõstamaa valla üldplaneeringuga. Käsitletud on järgmisi võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid: mõju pinnasele, õhu kvaliteedile, maastikuilmele, kultuuriväärtustele, lõhnale, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele, jäätmetele, avarii olukordadele; kumulatiivne mõju; mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Eelhindangu kokkuvõttes sedastatakse järgmist: Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata mõju looduskaitsele väärtusega aladele ega Natura 2000 võrgustiku aladele. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju põhjaveele, piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel esialgselt teada olevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhindangu koostamise ajal ei ole kõik detailplaneeringu tegevuse aspektid teada ning seega lahendatakse need teemad detailplaneeringu koostamise käigus, nt elamualadest vajaliku ohutu kauguse määramine kütuse ladustamiseks.

Kokkuvõtvalt tehakse eelhindanguga ettepanek jätta Kalli mnt 2c kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PlanS § 142 lg 2 vastavalt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Otsuse eelnõu, planeeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang esitati seisukoha ja arvamuse andmiseks PlanS § 76 lõigetes 1 ja 2 ning KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud isikutele ja asutustele. Detailplaneeringu otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Terviseamet (18.06.2021 nr 9.3-1/21/7304-2), Keskkonnaamet (30.06.2021 nr 6-2/21/13647-2), Rahandusministeerium (22.06.2021 kiri nr 14-11/4593-2), Põllumajandus- ja Toiduamet (13.07.2021 nr 6.2-2/32367), Päästeamet (06.07.2021 nr 7.2-3.4/5116-2). Naaberkinnistu Kalli mnt 9 omanik esitas 12.07.2021 kirjaga arvamuse, teised naaberkinnisasja omanikud, sh Kalli mnt 2d omanik Elektrilevi OÜ 30.06.2021 kirjaga, arvamusi ei esitanud.

Päästeameti seisukoha alusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus välja selgitada, kas planeeritav tankla hakkab kuuluma ohtliku ettevõtte alla. Juhul, kui selgub, et planeeritakse ohtlikku ettevõtet, tuleb planeeringu koostamise käigus koostada riskianalüüs.

Rahandusministeeriumi seisukoha alusel on kavandatav tegevus ümbruskonnas elavatele inimestele ohutunnet suurendav objekt ning seepärast on oluline laiapõhjaline ümbruskonna elanike kaasamine detailplaneeringu menetlusse. Ettepanek on arvata Kalli mnt 2d alajaamaga Elektrilevil OÜ-le kuuluv kinnistu planeeringuala koosseisu.

Põllumajandus- ja Toiduameti seisukoha alusel KSH eelhindangus väljatoodud ebasoodsa mõju tõhusaks ennetamiseks, vältimiseks, vähendamiseks ja leevendamiseks kavandatavad tegevused on pädevad ja detailplaneeringu teostamisel arvestada antud soovitustega maaparandussüsteemi Laagisoo MS 6112110030020/001 töövõime ja keskkonnoahutuse tagamisel.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et kui laadimiskäive ületab 2000 m³ aastas, on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering ning kui käive on üle 10 000 m³ aastas, siis tuleb taotleda keskkonnaluba.

Transpordiamet on esitanud nimekirja lähteseisukohtadest, mida tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Kalli mnt 9 kinnistu omanik esitas arvamuse, et planeeringu lahendus peab vastama kavandatava tegevuse kõiki vajadusi arvestades. Kui ei ole võimalik soovitud mahus ja avalikkuse huvi arvestades planeeringualal tegutseda, tuleb leida selleks sobivam asukoht.

Detailplaneeringu koostamise käigus planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustab erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaalub esitatud arvamusi vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimib need vajadusel planeeringulahendusse. Planeeringuga luuakse eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2, planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 77 lg 1 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 p 3

1. Algatada Tõstamaa alevik, Kalli mnt 2c kinnistu detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundile teeninduskompleksi (kauplus, toidlustus, mootorikütuste müük) püstitamiseks hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine.

Detailplaneeringu koostamisega tehakse ettepanek muuta Tõstamaa valla üldplaneeringus reserveeritud elamumaa põhisihotstarve 100% ärimaaks.

2. Planeeringu koostamise lähteseisukohad:

- 2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega, detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada häiringuid ümbritsevale keskkonnale.
- 2.2. Hoone arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda, olemasolev maastikuilme ja hoonestuslaad tuleb säilitada.
- 2.3. Parkimine lahendada kehtiva standardi kohaselt omal kinnistul, sh sõidukite manööverdamise vajadus. Näha ette kergliiklejatele jalgrattahoid.
- 2.4. Ettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada.
- 2.5. Näha ette nõuetekohane olme-, pinna- ja reoveesüsteem. Koostada projekt sademevee käitlemise nõuetekohaseks lahendamiseks.
- 2.6. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ega ohtu elamualadele ja puhkealadele, vajadusel luua puhvertsoonid.
- 2.7. Arvestada Transpordiameti seisukohtadega liikluskorraldusele, tehnovõrkudele ja sademevee ärajuhtimise lahendusele.
- 2.8. Tagada maaparandussüsteemi Laagisoo MS 6112110030020/001 töövõime ja keskkonnohutus.
- 2.9. Vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, kui laadimiskäive ületab 2000 m³ aastas. Üle 10 000 m³ aastas käive korral taotleda keskkonnamõju.
- 2.10. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb välja selgitada, kas planeeritav tankla hakkab kuuluma ohtliku ettevõtte alla. Juhul, kui selgub, et planeeritakse ohtlikku ettevõtet, tuleb planeeringu koostamise käigus koostada riskianalüüs.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaplaan ja asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

4. Jätta algatamata Tõstamaa alevik, Kalli mnt 2c kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.

5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane haldusleping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest, ja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Lepinguga võtab huvitatud isik enda kanda detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmise ja detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste välja ehitamise või välja ehitamisega seotud kulude täieliku või osalise katmise.

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 üle vaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustreeriv joonis.

8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega, Keskkonnaametiga, Transpordiametiga, Terviseametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga. 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 kohalikus ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrei Korobeinik

volikogu esimees