



## KORRALDUS

.05.2026 nr

Pärnu linnas Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala  
detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata  
jätmine

Niidu Ladu OÜ esitas 09.02.2026 Pärnu Linnavalitsusele Niidu tn 17 kinnistu ja Tammiste raudtee T23 kinnistu osa detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga maa-ala ümber kruntida ja määrata ehitusõigus logistikakeskuse-, tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. Samuti kavandatakse juurdepääsutee ja laadimisala rajamiseks vajalikud ühendusteed ja tänavad. Ülesandeks on määrata üldised maakasutustingimused, lahendada heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Kavandatavad krundi kasutamise otstarbed on logistikakeskuse maa (TK), laohoone maa (TL), tootmishoone maa (TT) ja tee- ja tänavamaa (LT).

Planeeringuala asub Pärnu linna asustusüksuse põhjaosas, Niidu ettevõtluspiirkonnas, Niidu tänava ja varem planeeritud Lauka tänava ristumiskohas. Planeeritav ala hõlmab eraomandis olevaid Niidu tn 17 (katastriüksuse tunnus 62517:050:0180, pindala 82541 m<sup>2</sup>, sihtotstarve Tootmismaa 100%) kinnistut ja Tammiste raudtee T23 (katastriüksuse tunnus 62401:001:3425, pindala 11444 m<sup>2</sup>, sihtotstarve Transpordimaa 100%) kinnistust 3240 m<sup>2</sup> suurust osa. Planeeringuala suurus kokku on ca 8,6 ha.

Planeeringuala külgneb põhja poolt transpordimaa sihtotstarbega Tammiste raudtee T3 kinnistuga, millel hetkel asub olemasolev 1520 mm laiusega raudtee, kuid mille asemel on kavandatud avalikult kasutatav Lauka tänav. Ida poolt külgneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Harutee mets P4 kinnistuga, millel asub mets ja mitmed vääriselupaigad. Lõuna poolt külgneb planeeringuala kahe hoonestamata tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistuga (Kase tn 14 ja Kase tn 16) ning ühe hoonestatud ärimaa sihtotstarbega kinnistuga (Niidu tn 13). Lääne poolt külgneb planeeringuala transpordimaa sihtotstarbega Niidu tänav T7 ja Niidu tänav T8 kinnistutega, millel asub avalikult kasutatav Niidu tänav.

Tootmismaa sihtotstarbega Niidu tn 17 kinnistul (endisel Pärnu naftabaasi territooriumil) on EHR'i andmetel mitmeid hooneid ja rajatisi, sh üks kahekorruseline administratiivhoone, ühekorruselised värava- ja laboratooriumihooned, ühekorruselised lao- ja töökojahooned, ühekorruselised pumbamajad ja alajaam ning katusealused.

Niidu tn 17 kinnistul asub endise Pärnu naftabaasi jääkreostusala (keskkonnaregistri kood JRA0000014). 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. Tänapäevaks on naftabaasi maapealsed mahutid

puhastatud ja demonteeritud ning jääkidest puhastatud ja demonteeritud on ka naftasaadustega seotud seadmed raudtee-estakaadil, kütusepumplates, katlamajas ning sademevee kanalisatsiooni trassides ja kaevudes.

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.

Niidu tn 17 kinnistul asuval hoonetekompleksil on olemas kaugkütte-, vee- ja kanalisatsiooni- ning elektri- ja sideühendused.

Kaitstavaid kultuurimälestisi ja pärandkultuuriobjekte planeeritaval alal ei leidu.

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. Detailplaneeringuala läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid.

Planeeringualal asuvad vääriselupaigad (VEP): Vääriselupaik nr 161005 (VEP161005) – tegemist on ca 0,83 ha suuruse männiku ja männisegametsaga, mis jääb väikeses ulatuses planeeringualale; Vääriselupaik nr 161006 (VEP 161006) – tegemist on ca 1,18 ha suuruse männiku ja männisegametsaga, mis jääb väikeses ulatuses planeeringualale.

Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid ja nende kaitsevööndid: kohaliku kõrgusvõrgu punktid 866 (GPA ID 9012) ja 1012 (GPA ID 9023) kaitsevööndiga 5 m märgi keskmest.

Planeeringualal asuvad veekaitsepiirangud: planeeringualal asuvad hüdrogeoloogilise uuringu puurkaevud PRK0019828 (avariiline) ja PRK0019875 (hävinenud), millel kaitsevööndid puuduvad. 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.

Planeeringualal asub tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualal asuvad tehnorajatistest tulenevad kitsendused: demonteeritud laiarööpmelise raudtee võrgu kaitsevööndid ulatusega 30 m äärmise rööpme teljest; Telia Eesti AS sidemaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest; Elektrilevi OÜ madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m liini äärmistest kaablitest, elektriõhuliini mastitõmmitsad või toed kaitsevööndiga 1 m ning maakaabelliin kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest. Planeeringualale ulatub olemasoleva laiarööpmelise raudtee võrgu kaitsevöönd ulatusega 30 m äärmise rööpme teljest.

Planeeringuala naabrusesse on Pärnu Linnavolikogu 20. juuni 2024 otsusega nr 37 kehtestatud Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneering, mida on etapiviisiliselt asutud ellu viima.

Rail Balticu Pärnu piirkonna kaubaterminali rajamine ja edasine arendamine toob kaasa muutused ka Niidu ettevõtluspiirkonna maakasutuses ning seal tegutsevate ettevõtete profiilis.

Koostatavas detailplaneeringus soovitakse Niidu ettevõtluspiirkonna äärealal asuv aktiivses kasutuses olev endise Pärnu naftabaasi territoorium siduda vahetusse lähendusse kavandatud Rail Balticu Pärnu piirkonna kaubaterminaliga ning anda alale uus funktsioon ja väljund.

Lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada planeeritud Lauka tänava ja Rail Baltic raudteetaristuga. Planeeringualale säilib juurdepääs Niidu tänavalt ning täiendavalt kavandatakse juurdepääs planeeritud Lauka tänavalt. Planeeritakse ühendust Rail Baltic raudteega. Selleks kavandatakse Lauka tänava äärselt rööbasteelt eraldi haruraudtee, mis nähakse ette rajada koos lao- ja logistikapargiga vastava ala arendaja poolt. Tingimuslikult on loodud võimalus tootmise laiendamiseks Rail Balticu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali piirkonna sidumisel Niidu ettevõtluspiirkonnaga.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal ega väärtusliku maastiku alal. Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21) kohaselt on Niidu tn 17 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud Tootmise maa-ala (T) ning Tammiste raudtee T23 kinnistu osa juhtotstarbeks Pärnu Kaubajaama arenguala (A14).

Tootmise maa-ala valdavaks kasutamise otstarbeks on üldplaneeringu kohaselt 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; piirkonda sobivad spetsialiseerunud kaubandusettevõtted. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa.

Kaubajaama arenguala (A14) arendustegevuse eesmärk on Rail Baltic raudtee äärsetele aladele kaubajaama ja Rail Baltic infrastruktuuri hoolduskeskuse (depoo) arendamine ning piirkonna sidumine Niidu ettevõtluspiirkonnaga.

Arenev linnakeskkond koos jätkusuutliku ettevõtlusega ja äritegevusele kaasaaitamine on linna üheks ülesandeks ja oluline linna arengulistel kaalutlustel. Lisaks on ettevõtluse mitmekesistamise üheks eeliseks see, et Pärnu asub Rail Balticu kiirraudteetrassil, kusjuures kõnealune ala asub otseselt Rail Balticu kaubajaama vahetus naabruses, mis loob täiendava sünergia.

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. Detailplaneeringut võib pidada muuks samalaadseks projektiks.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast. Vastavalt KeHJS on keskkonnamõju kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuri pärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus (Lisa 2). LEMMA OÜ poolt koostatud Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus antakse ülevaade alusdokumentidest, kavandatavast

tegevusest ja seotusest teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Eelhinnangus on hinnatud võimalikke keskkonnamõjusid: kirjeldatakse mõju Natura alale; Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele; Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus; Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele; Mõju pinna- ja põhjaveele; Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus; Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale; Mõju kultuuriväärtustele; Avariiolekordade esinemise võimalikkus; Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine; käsitletud on muid aspekte.

Eelhinnangu põhjal ei ilmne Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisel sellise olulise keskkonnamõju tõenäosust, mis tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise 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.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju, mis ei oleks leevendatav planeeringu keskkonnatingimuste seadmise kaudu. Detailplaneeringu elluviimisega ei ole ette näha selliseid tegevusi, mis põhjustaksid keskkonnaseisundi olulist kahjustumist.

Planeeringu koostamisel tuleks arvestada eelhinnangus välja toodud keskkonnameetmetega:

- 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.
- arvestada, et planeeringuala külgneb idast metsa vääriselupaikadega. Vältida tuleb vääriselupaikade veerežiimi muutust ja selleks tuleb vältida uute kuivendusrajatiste kavandamist planeeringuala idapiirile. Vääriselupaikade piirid vajavad EELIS andmebaasis korrigeerimist, kuna ei vasta planeeringuala osas tegelikule olukorrale.
- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi. Lähtuvalt VeeS § 187 p 6 on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.
- Planeeringuala jääb teadaoleva jääkreostuse esinemise alale. Alal teadaolevalt viimane läbiviidud pinnasereostuse uuring (2024) näitas jätkuvalt ühes proovivõtupunktis reostust polütsükliliste aromaatsete süsivesinikega. Antud asukohas tuleb reostuse ulatust täiendava reostusuuringuga täpsustada ja näha ette selle nõuetekohane likvideerimine.
- 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 katematerjalina heledates toonides materjale vältimaks kuumasaarte teket.
- Planeeringu koostamisel (hoonete ehitustingimuste määramisel) tuleb arvestada piirkonnas raudtee ning tootmisettevõtete lähialal paiknemist potentsiaalselt kõrge müratasemega piirkonnas.
- 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.

- 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 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.

KeHJS §2<sup>2</sup> 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. Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel leiti, et kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Kavandataval tegevusel puudub oluline keskkonnamõju ja puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise järele.

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.

Pärnu Linnavalitsus esitab detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise korralduse eelnõu koos keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhinnanguga asjaomastele asutustele ja naaberkinnisasjade omanikele arvamuse avaldamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2, planeerimisseaduse § 128 lg 1, § 129 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 3 p 2 ja 3 alusel ning arvestades Niidu Ladu OÜ esitatud taotlust

1. Algatada Pärnu linnas Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on maa-ala ümber kruntida ja määrata ehitusõigus logistikakeskuse-, tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. Samuti kavandatakse juurdepääsutee ja laadimisala rajamiseks vajalikud ühendusteed ja tänavad. Detailplaneering koostatakse Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohasena.

2. Planeeringu koostamisel arvestada järgmiste seisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis 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 eesmärged.

2.2. Planeeringut koostades tuleb arvestada olemasoleva keskkonnaga ja järgida piirkonnale omaseid kujunduslikke, ehituslikke ja arhitektuurseid põhimõtteid. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi ja looduskeskkonda, olema orienteeritud keskkonnasäästlikele lahendustele.

- 2.3. Kruntimise ja hoonestamise põhimõtted (korruselisus, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määratakse lähtuvalt ettevõtte toimimise vajadustest ja ümbritsevast linnaruumist. Hoonestusalade määramisel kaaluda kruntide ja hoonestusalade liitmise võimaldamist.
- 2.4. Keemiliste ja füüsikaliste keskkonnamõjudega käitiste kavandamisel tuleb arvestada ümbritseva maakasutuse ja valdavate tuulte suundadega.
- 2.5. Koos planeeringuga esitada piirkonna laiem liiklusskeem arvestades erinevate liiklejagruppide juurdepääsu vajadusi, kaasata kontaktvöönd, olulised liikumissuunad ja -koridorid. Näha ette ühendused Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminaliga ning vajadusel kõrvalasuvate tööstusaladega.
- 2.6. Planeeringu koostamisel arvestada LEMMA OÜ poolt koostatud Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus esitatud keskkonnameetmetega.
- 2.6.1. Vältida tuleb planeeringulahendust, mis põhjustaks vääriselupaikade alal vee režiimi muutust st vältida tuleb uute kuivendusrajatiste kavandamist planeeringuala idapiirile. Kui planeeringuga kavandatav mõjutab oluliselt vääriselupaiku, tuleb teostada nende inventeerimine (hinnata VEP-de seisukorda ja väärtusi, potentsiaali ja säilitamise võimalusi).
- 2.6.2. Planeeringuala jääb teadaoleva jääkreostuse esinemise alale. Alal teadaolevalt viimane läbiviidud pinnasereostuse uuring (2024) näitas jätkuvalt ühes proovivõtupunktis reostust polütsükliliste aroaatsete süsivesinikega. Antud asukohas tuleb reostuse ulatust täiendava reostusuuringuga täpsustada ning vajadusel koostada ja rakendada meetmed reostuse likvideerimiseks. 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).
- Samuti tuleb edasiste arendustegevuste kavandamisel hinnata pinnase ja põhjavee seisundit detailsemalt ning rakendada asjakohaseid meetmeid võimaliku keskkonnariski ennetamiseks.
- 2.6.3. 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.
- 2.7. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringuga, millega kavandatakse Rail Baltica raudteetrassi ning sellega seotud infrastruktuuri rajamist, samuti sellest tulenevaid mõjusid.
- 2.8. 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”.
- 2.9. 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.
- 2.10. Vajadusel teostada kavandatava tegevusega seotud õhukvaliteedi- ja müratasemete prognoosimine ja võrdlus normtasemetega.
- 2.11. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust. Planeeringus ette näha elurikkust toetavaid haljastus- ja maastikukujunduslikke lahendusi, mis võimaldaksid võrreldes olemasoleva olukorraga oluliselt tõsta ala liigirikkust. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid tootmistegevuse ja muu kasutusega alade (puhkeala jms) vahele ning võimalusel ka erinevate tootmistegevuste

vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond.

Müra vähendamise eesmärgil kavandatud puhverhaljastus tuleb lahendada mitmerindelisel ning olema minimaalselt 30m laiune. Krundi minimaalne haljastusprotsent tootmise maa-alal on 15% Väli-alade lahendus antakse haljastusprojektiga.

2.12. Sademeveet ja lund kinnistult ega hoone katuselt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänavale. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

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 tootmismaal sademevee keskkonda juhtimisel kasutades looduslähedasi lahendusi. Sel juhul tuleb tõendada, et sademeveel puudub tegevuse ja juurdeehitisest tingitult tegevuse laiendamisel võimalus kokku puutuda saasteaineid 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.

2.13. Jäätmekäitluse planeerimisel tuleb lähtuda jäätmehoolduseeskirjadest.

2.14. Planeeringu tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa. Enne topogeodeetilise uuringu teostamist peab vastavat pädevust omav isik registreerima oma töö Pärnu Geoveebis (geomöödistuste infosüsteem). Enne geodeetilise alusplaani mõõdistamist ja koostamist on soovitatav tehnovõrkude liitumispunktide osas konsulteerida võrguvaldajatega. Maa-ala topograafiline mõõdistusala peab ulatuma min 4 m üle planeeringu ala piiri.

4. Jätta algatamata Pärnu Niidu tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Pärnu Linnavalitsus (Suur-Sepa 16, Pärnu linn, linnavalitsus@parnu.ee). Detailplaneeringu koostaja on K-Projekt OÜ (Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn, kprojekt@kprojekt.ee). Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Pärnu linna veebilehel ja Pärnu linnavalitsuses lahtioleku aegadel.

5. Peale detailplaneeringu algatamist tuleb huvitatud isikul sõlmida 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. Planeeringu koostamise korraldajal sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga, enne detailplaneeringu vastuvõtmist, haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega

funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

Sama määruse § 3 lõike (1) kohaselt lisaks õigusaktides sätestatule lepitakse vastuvõtmise eelses halduslepingus kokku vähemalt: 1) rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale; 2) meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatisraha deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

7. 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.

8. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

9. 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“.

10. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsusele ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis (3D).

11. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti, Maa- ja Ruumiameti, Keskkonnaameti ning Terviseameti. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegijad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

12. Detailplaneeringu algatamisel ei saa taotlejal tekkida õigustatud ootust, et algatatud detailplaneering kehtestatakse. Taotlejal ei saa olla ka õigustatud ootust planeeringu sisu suhtes. Planeeringu algatamise taotluse esitaja peab arvestama võimalusega, et planeerimismenetluse järgnevates etappides võib linnavalitsuse kaalutlusotsuste tulemusel planeeringulahendus muutuda, sest planeerimismenetluse eesmärk on tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks. Detailplaneeringu algatamise taotlusega esitatud võimalikku planeeringulahendust ei saa käsitleda siduvana.



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

14. Pärnu Linnavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel ning korraldada teate avaldamine ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

15. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristel Voltenberg  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Käärid  
linnasekretär