



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2024-176  
August 2024  
Täiendatud detsember 2024

Tellijä: AB Ansambel OÜ  
Huviatud isik: Lihula Tarbijate Ühistu

**PÄRNU LINN, TÕSTAMAA ALEVIK, VARBLA MNT 12  
KINNISTU (82602:004:0124) DETAILPLANEERINGU  
(ALGATAMATA)  
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE  
EELHINNANG**

Juhatusel liige:

Erki Kõnd

Vastutav täitja, keskkonnaekspert:

Noeela Kulm

Kontrollija:

Ene Kõnd

Objekti asukoht: Pärnu maakond, Pärnu linn, Tõstamaa alevik, Varbla mnt 12 (82602:004:0124)

X= 6466075, Y= 499530

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Pärnu linn, Tõstamaa alevik, Varbla mnt 12 kinnistu (82602:004:0124) detailplaneeringu (algatamata) KSH eelhinnang</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Pärnu linn, Tõstamaa alevik, Varbla mnt 12 kinnistu (82602:004:0124)
TÖÖ EESMÄRK:	Varbla mnt 12 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse KSH eelhinnangu koostamine selgitamaks välja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja läbiviimise vajalikkus.
TÖÖ LIIK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang
TÖÖ TELLIJAS:	<b>AB Ansambel OÜ</b>
Kontaktisik:	<b>Toivo Tammik</b> Tel +372 5141567 <a href="mailto:toivo@ansambel.ee">toivo@ansambel.ee</a>
HUVITATUD ISIK:	<b>Lihula Tarbijate Ühistu</b> Registrikood 10048611 Tallinna mnt 14, Lihula, 90303 Pärnu maakond
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Ekspert:	<b>Noeela Kulm</b> – vastutav täitja, keskkonnaekspert <a href="mailto:noeela@kobras.ee">noeela@kobras.ee</a>
Kontrollija:	<b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

- Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
- KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
- Urmas Uri; Teele Nigola.
- Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
- Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
- Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
- MTR-i majandustegevusteated:
- Ehitusuuringud EG10171636-0001;
- Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
- Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
- Projekteerimine EP10171636-0001;
- Muinsuskaitse E 377/2008.
- Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
- Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
- Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
- Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
- Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
- Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
- Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
- Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
- Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
- Kutsetunnistused:
- Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
- Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
- Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
- Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
- Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
- Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
- Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
- Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
- Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
- Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
- Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
- Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
- Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

## SISUKORD

<b>1. SISSEJUHATUS.....</b>	<b>5</b>
<b>2. KAVANDATAVA TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT.....</b>	<b>7</b>
2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ULATUS.....	7
2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS.....	8
<b>3. TEGEVUSE SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA NING LÄHIPIIRKONNA PRAEGUSTE JA PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA.....</b>	<b>10</b>
<b>4. RESSURSI-JA KESKKONNAKASUTUS NING HEITED KESKKONDA.....</b>	<b>16</b>
<b>5. KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS.....</b>	<b>16</b>
5.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS .....	16
5.2. MAASTIK JA TAIMESTIK .....	17
5.3. RELJEEF, MULLASTIK JA GEOLOOGIA .....	18
5.4. PINNAVESI, PÕHJAVESI JA VEEKASUTUS .....	19
5.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID.....	19
5.6. KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID.....	20
<b>6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU .....</b>	<b>20</b>
6.1. MÕJU SUURUS, RUUMILINE ULATUS JA MÕJUTATAV KESKKOND.....	20
6.2. MÕJU MAASTIKULE JA MAAKASUTUSELE.....	20
6.3. MÕJU ÕHUKVALITEEDILE (SAASTEAINETE TEKE JA LEVIK).....	21
6.4. MÕJU ÕHUKVALITEEDILE (MUUTUSED MÜRA- JA VIBRATSIOONITASEMES).....	22
6.5. MÕJU PINNASELE, PINNA- JA PÕHJAVEELE.....	23
6.6. MÕJU LOODUSKAITSEALUSTELE OBJEKTIDELE JA ALADELEE.....	24
6.7. MÕJU ROHEVÖRGUSTIKULE.....	24
6.8. MÕJU KULTUURIMÄLESTISTELE.....	24
6.9. JÄÄTMETEKE JA -KÄITLUSEST TINGITUD MÕJUD .....	25
6.10. MÕJU JA OHT INIMESE TERVISELE VÕI KESKKONNALE, SH AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS .....	28
6.11. MÕJU KLIIMALE JA KLIIMAMUUTUSTELE.....	29
6.11.1. MÕJU KLIIMAMUUTUSTELE .....	29
6.11.2. KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMINE.....	29
6.12. KAVANDATAVA TEGEVUSE KOOSMÕJU MUUDE ASJAKOHASTE TOIMUVATE VÕI MÕJUALAS PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA .....	31
6.13. PIIRIÜLENE MÕJU.....	31
<b>7. KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED.....</b>	<b>31</b>
<b>KASUTATUD MATERJALID .....</b>	<b>39</b>

## 1. SISSEJUHATUS

Käesolev KSH eelhinnang on koostatud AB Ansambel OÜ ja Kobras OÜ vahel sõlmitud töövõtulepingu nr 2-2/29-2024 alusel. Kinnistu omanik (detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Lihula Tarbijate Ühistu) soovib Tõstamaa alevikku Varbla mnt 12 kinnistule (kü tunnus 82602:004:0124) püstitada kaupluse koos parkla ja teenindusaladega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik ei ole käesoleva eelhinnangu koostamise ajal veel esitanud kohalikule omavalitsusele taotlust detailplaneeringu algatamiseks Varbla mnt 12 kinnistul, kuid kavatseb seda teha ning huvitatud isiku poolt valitud detailplaneeringu koostaja AB Ansambel OÜ on kavatsusest juba teavitanud ja suhtluses olnud ka Pärnu Linnavalitsusega.

AB Ansambel OÜ on käesoleva eelhinnangu tellija, kellele Pärnu Linnavalitsus andis informatsiooni, et ärihoone (kaupluse) planeerimine Varbla mnt 12 kinnistul on üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas olev ning kaubanduskeskuse kavandamisel on nõutav KSH eelhinnangu koostamine. KSH eelhinnangu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 124 lõikest 6, mille kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes sama seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lg 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lõige 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu”. Nimetatud määruse § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevuste korral, sh kaubanduskeskuse kavandamisel.

KeHJS § 2<sup>1</sup> kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. 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. KeHJS § 31<sup>1</sup> alusel on keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk:

- 1) arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel;
- 2) tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse;
- 3) edendada säästvat arengut.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 3 otsustatakse strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus lähtudes:

1. strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust;
2. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast;
3. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

KeHJS § 33 lg 4 ja 5 täpsustavad § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 sätestatud.

KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 nimetatud asjaolude (planeerimisdokumendi iseloom ja sisu) hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
5. strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

KeHJS § 33 lg 3 punktis 2 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1. mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
2. oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
3. mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
4. eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
5. mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
6. eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

KSH eelhindamine on viidud läbi vastavalt KeHJS § 33 lõikele 3–5, lähtudes seejuures Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja heast tavast.

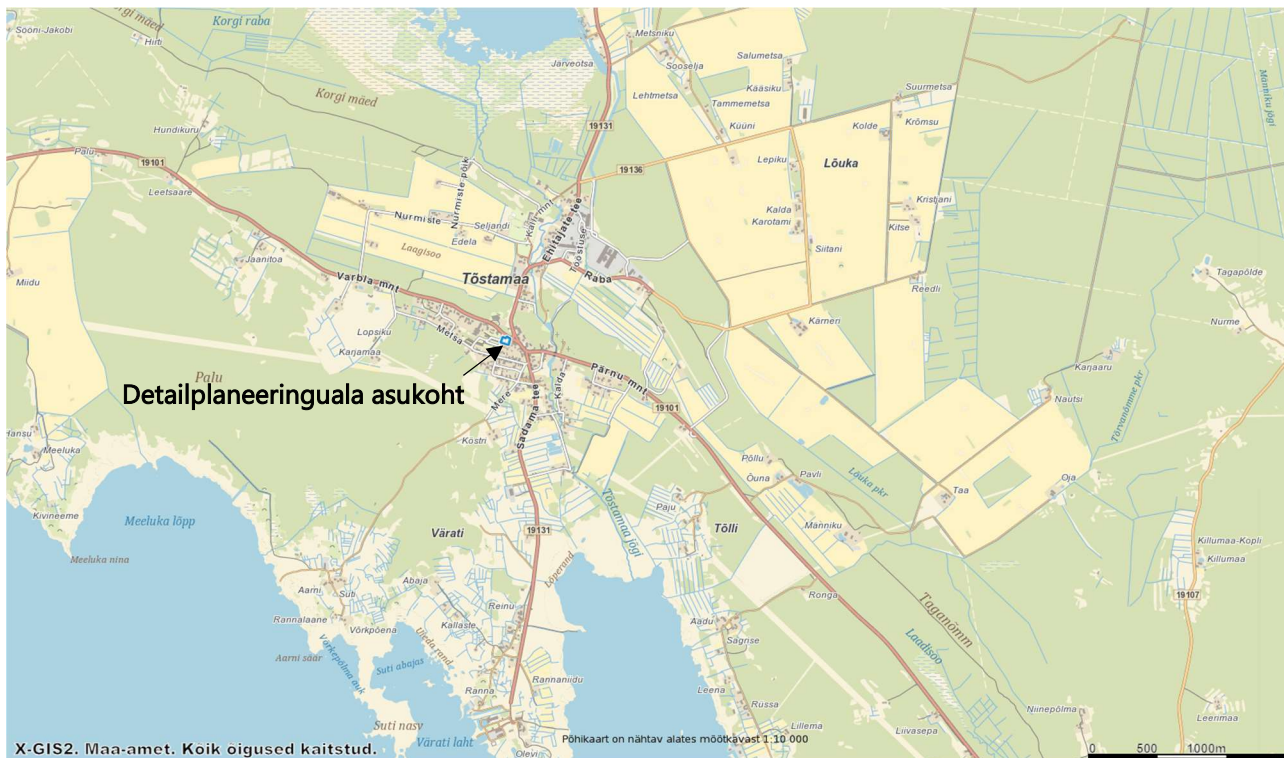
Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise üle otsustaja on kohalik omavalitsus (Pärnu Linnavalitsus). Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 2<sup>3</sup> kohaselt on asjaomasteks asutusteks asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Eelnevalt nimetatud asutuste hulka võivad olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse iseloomust kuuluda Kaitseministeerium, Kliimaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Rahandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisalas tegutsevad valitsusasutused, kohaliku omavalitsuse üksus ning teised asjaomased asutused.

## 2. KAVANDATAVA TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT

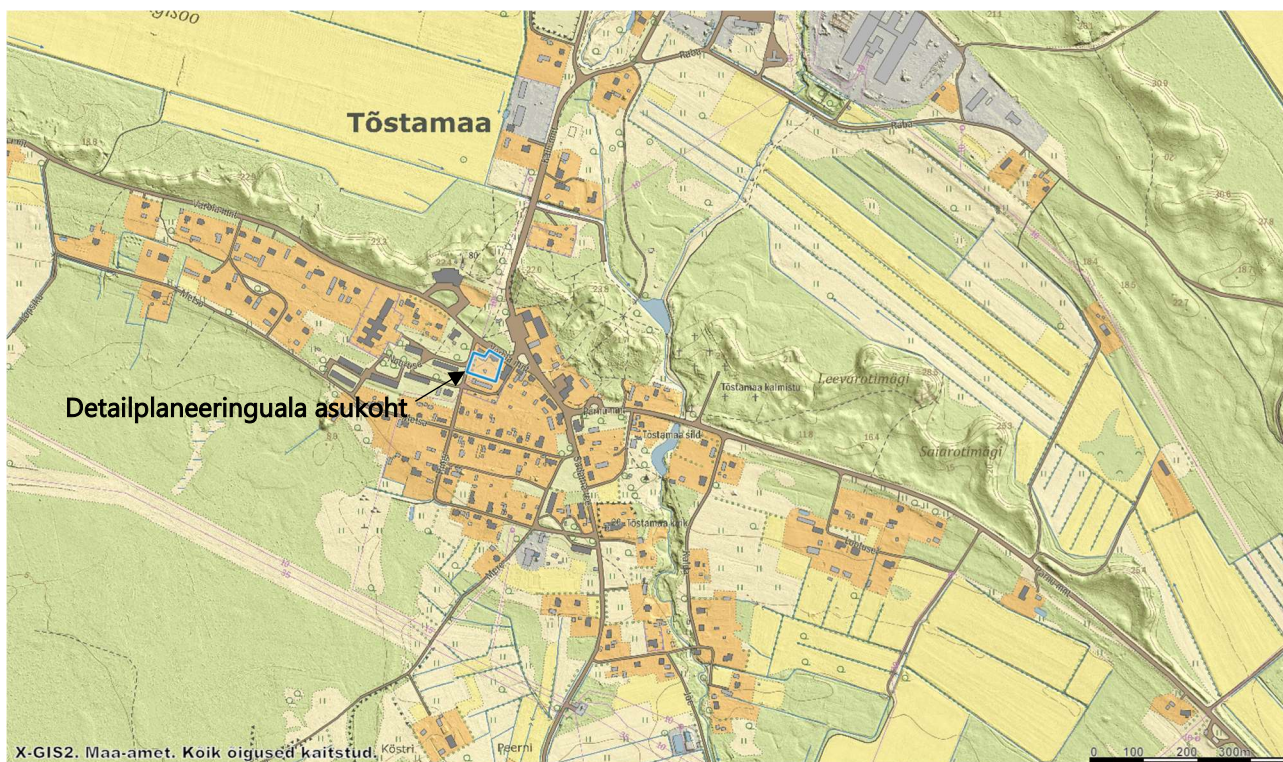
### 2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ULATUS

Taotletava detailplaneeringuga hõlmata ala asub Pärnu linnas Tõstamaa alevikus Varbla mnt 12 kinnistul (kü tunnus 82602:004:0124) (joonised 1 ja 2). Lähtuvalt juurdepääsu lahendamiseks hõlmatakse detailplaneeringu alasse ilmselt ka kinnistuga põhjas ja läänes piirnevad Varbla maantee (19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee (kü tunnus 82602:004:099) ja Ringi tänav (8260104 Ringi tänav L1 (kü tunnus 82602:004:0327), kuid täpse detailplaneeringuala ulatuse ja paiknemise otsustab juba kohalik omavalitsus detailplaneeringu algatamisel.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala asukoht (aluskaart: Maa-amet, 02.08.2024).



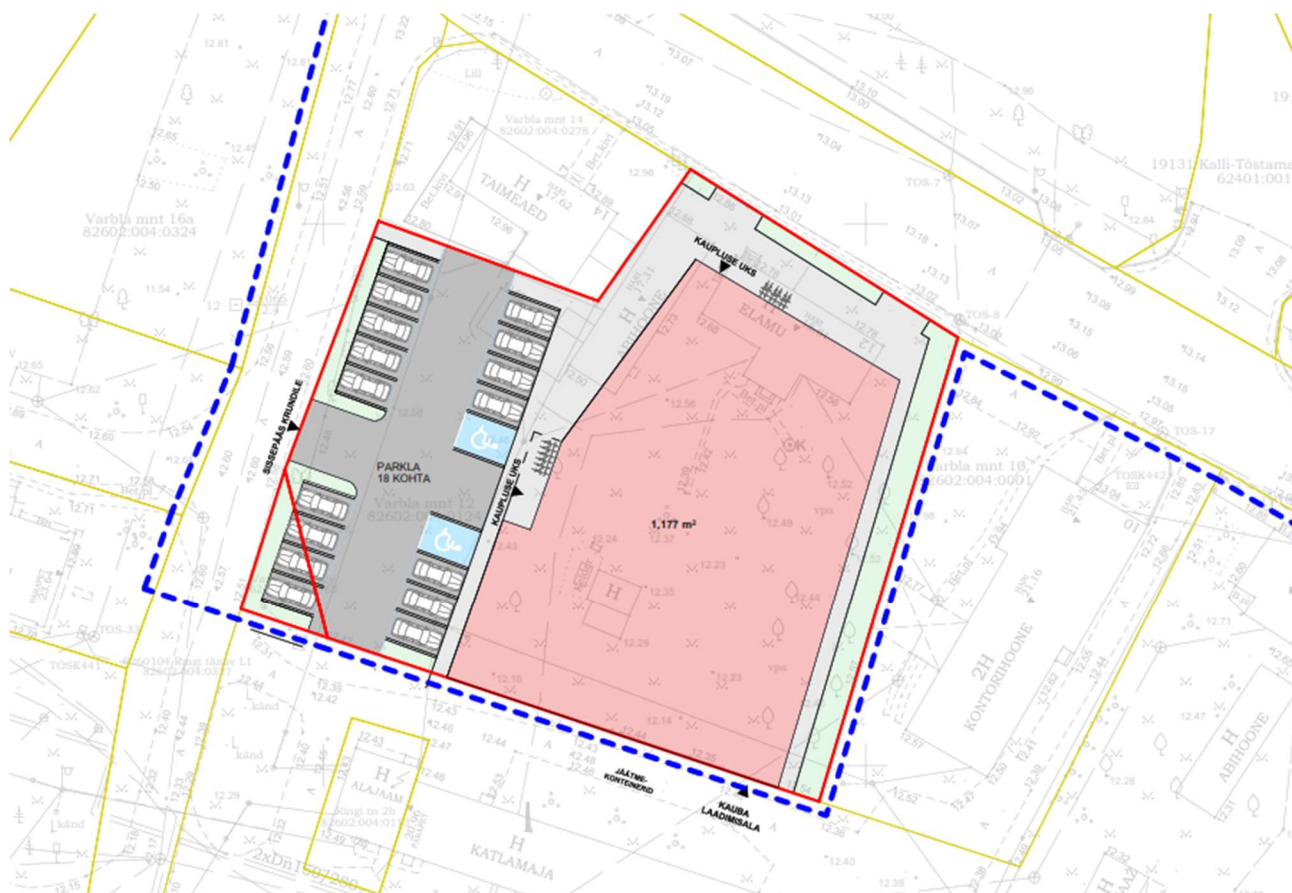


Joonis 2. Detailplaneeringu ala asukoht (aluskaart: Maa-amet, 02.08.2024).

## 2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS

Soovitava detailplaneeringu eesmärgiks on Varbla mnt 12 kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine toidu- ja ehituskaupluse (ehitusluse kogupinnaga 1177 m<sup>2</sup>) rajamiseks, sh hoone toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele/avalikele teedele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehituslike tingimuste jm PlanS § 126 nimetatud ülesannete lahendamine.





**Joonis 3.** Varbla mnt 12 kinnistu detailplaneeringu algatamiseelne eskiis (kavandatud kauplusehoone on tähistatud roosaga) (AB Ansambel OÜ, eskiisjoonis seisuga 01.11.2024).

Kaubandushoone on kavandatud kahe maapealse täiskorrusega ning hoone kõrgus on 10 meetrit. Hetkel teadaoleva info kohaselt on esimesele korrusele kavandatud toidu- ja esmatarvete kauplus Coop ja teisele korrusele ehituskauplus. Hoone kõrvale Ringi tänava poolsesse külge on kavandatud parkla nii autodele (18 kohta, sh invaliidikohta) kui ka jalgratturitele (12 kohta). Sõiduautoga, jalgrattaga ja jalgsi tulles on juurdepääs kauplusele kavandatud Ringi tänavalt, jalgsi ja jalgrattaga on jäetud perspektiivselt ligipääs ka Varbla maanteelt, kui jõutakse kokkuleppele Varbla maantee äärde ehitatava jalg- ja jalgrattatee rajamise osas (ei puuduta KSH eelhinnangu objektiks olevat detailplaneeringut). Sissepääs kauplusesse on kavandatud nii hoone Varbla maantee kui ka Ringi tänava poolsest küljest (joonis 3).

Detailplaneeringuga soovitakse seada servituut Varbla mnt 12 kinnistuga lõunas piirnevale Ringi tn 2a // Katlamaja kinnistule (kü tunnus 82602:004:0260) (vt joonis 4), kuna sealtkaudu on kavandatud juurdepääs kauba laadimisalale ja kavandatava kaupluse hoone ja katlamaja vahelisele alale on kavandatud ka jäätmekonteinerid (joonis 3).



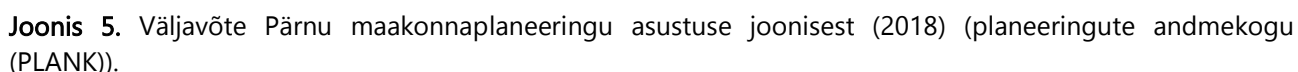
Joonis 4. Soovitava servituudi asukoht Ringi tn 2a // Katlamaja kinnistul (aluskaart: Maa-amet).

### 3. TEGEVUSE SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDEGA NING LÄHIPIIRKONNA PRAEGUSTE JA PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA

Pärnu maakonnaplaneeringu (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74<sup>1</sup>) kohaselt on Tõstamaa alevik linnalise asustusega ala (joonis 5). Linnalise asustusega alad on vastavalt maakonnaplaneeringule nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktse terviku. Maakonnaplaneeringus on need kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kaheksaümekümne tingimustes. Linnalise asustusega ala nõuab ühtset taristu väljaarendamist.

<sup>1</sup> Riigihalduse minister kehtestas 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 maakonnaplaneeringu Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas, Kihnu vallas, Põhja-Pärnumaa vallas, Pärnu linnas, Saarde vallas, Tori vallas ja osaliselt Lääneranna vallas. Lääneranna valla osa (Lihula ja Hanila vallad), mis paiknes enne 2017. aasta haldusreformi Lääne maakonna haldusterritooriumil, kehtestati 22.03.2018 Lääne maakonnaplaneeringu koosseisus.





Maakonnaplaneeringu kohaselt on Tõstamaa alevik ja seega ka detailplaneeringu ala väärtuslik maastik A19 Tõstamaa-Värati. Väärtuslik maastik ulatub Tõstamaast Värati külla, hõlmates ka Värati poolsaart. Üldnimetuse „väärtuslik maastik“ all käsitletakse maakonnaplaneeringus väärtuslikke maastikke, kauneid tee- ja veeteelõike ning silmapaistvalt ilusa vaatega kohti. Väärtuslike maastikena on määratud kuhjunud väärtustega maastikud, kus maastikul on kultuurilisajalooline väärtus, looduslik väärtus, puhkeväärtus ja turismipotentsiaal, identiteediväärtus ning esteetiline väärtus.

Esmakordselt määratleti maakonna väärtuslikud maastikud 2003. aastal kehtestatud Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Maakonnaplaneeringu koostamise käigus on need koostöös kohalike omavalitsustega üle vaadatud ja kaasajastatud.

Maakonnaplaneeringus on toodud üldised kasutustingimused ja konkreetsemad tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks, sh: hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule tuleb järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega; säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele, maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster; hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente.

Tõstamaa-Värati kultuurilis-ajaloolist väärtust, looduslikku väärtust, puhkeväärtust, identiteediväärtust ja esteetilist väärtust on hinnatud hindepalliga 3, mis on maksimaalne hindepunkt ja mis on omistatud maastikele, mis on korras, hästi eksponeeritud ja pakuvad esteetilist naudingut.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole detailplaneeringualal ega selle ümbruses rohevõrgustiku alasid.

**Taotletava detailplaneeringuga kavandatu ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga, detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid, mida on asjakohane järgida, arvestades kavandatavat tegevust.**

Detailplaneeringu alal kehtib Tõstamaa osavalla üldplaneering (2008), mis hõlmab endist Tõstamaa valda. Üldplaneeringuga on nähtud ette lubatud maakasutuse sihtotstarbe liigid/alaliigid iga põhiotstarbe juurde ja sätestatakse, et vastava põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust. Üldplaneeringu kohaselt on Varbla mnt 12 kinnistule määratud elamumaa (elamuala) juhtotstarve (tüüp E1) (joonis 6). Elamualal on elamumaa põhiotstarbeks vähemalt 60% maa-alast. Minimaalne haljasmaa osakaal peab olema 20%. Üldplaneeringu kohaselt võib ülejäänud 20% maa-alast võtta kasutusele ärimaa, sotsiaalmaa, transpordimaa ja/või maatulundusmaa otstarbel (see moodustab kõrvalotstarbe).

Üldplaneeringu maakasutuse joonisel on elamumaa kasutusala vähim piiritletud ala (tänavate vaheline kvartal) ca 2,6 ha. Sellest on juba praegu muu kasutusega järgmised kinnistud:

Varbla mnt 14 (ärimaa 100%) 408m<sup>2</sup>

Ringi 2 a (tootmismaa 100%) 2630m<sup>2</sup>

Ringi 28 (tootmismaa 100%) 108 m<sup>2</sup>

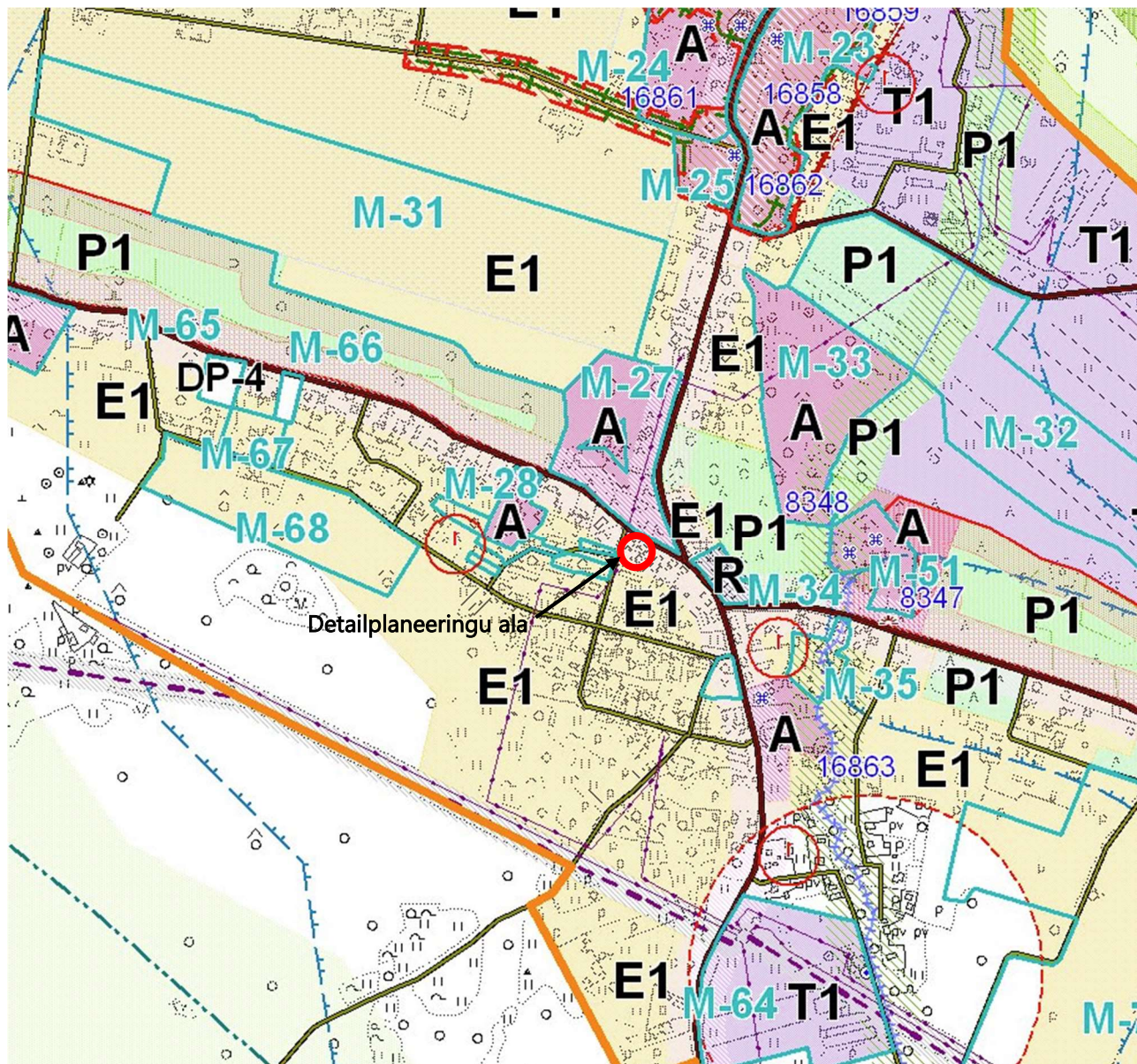
Varbla mnt 2 (ärimaa 100%) 1014m<sup>2</sup>

Varbla mnt 10 (ärimaa 100%) 994m<sup>2</sup>

Sadama tee 1 (ärimaa 75%) kogu kinnistu 2460m<sup>2</sup>, ärimaa osakaal 1845 m<sup>2</sup>.



Seega on kvartalis muud otstarvet kokku 6999 m<sup>2</sup>, mis moodustab 2,6 hektarist 26,9%. Kui Varbla mnt 12 kinnistule lisandub 2415 m<sup>2</sup> suurune ärimaa, siis on muu otstarbega maad kokku 9414 m<sup>2</sup> ja see on 36,2 % kogu kvartalist. Kui käsitleda üldplaneeringu seletuskirjas olevat väljendit „kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala maht“ suurema alana kui üks kvartal, näiteks kogu elamumaa ala, siis on elamumaast erineva sihtotstarbega maa osakaal palju väiksem.



Joonis 6. Väljavõte Tõstamaa osavalla üldplaneeringu (2008) maakasutusplaanist.

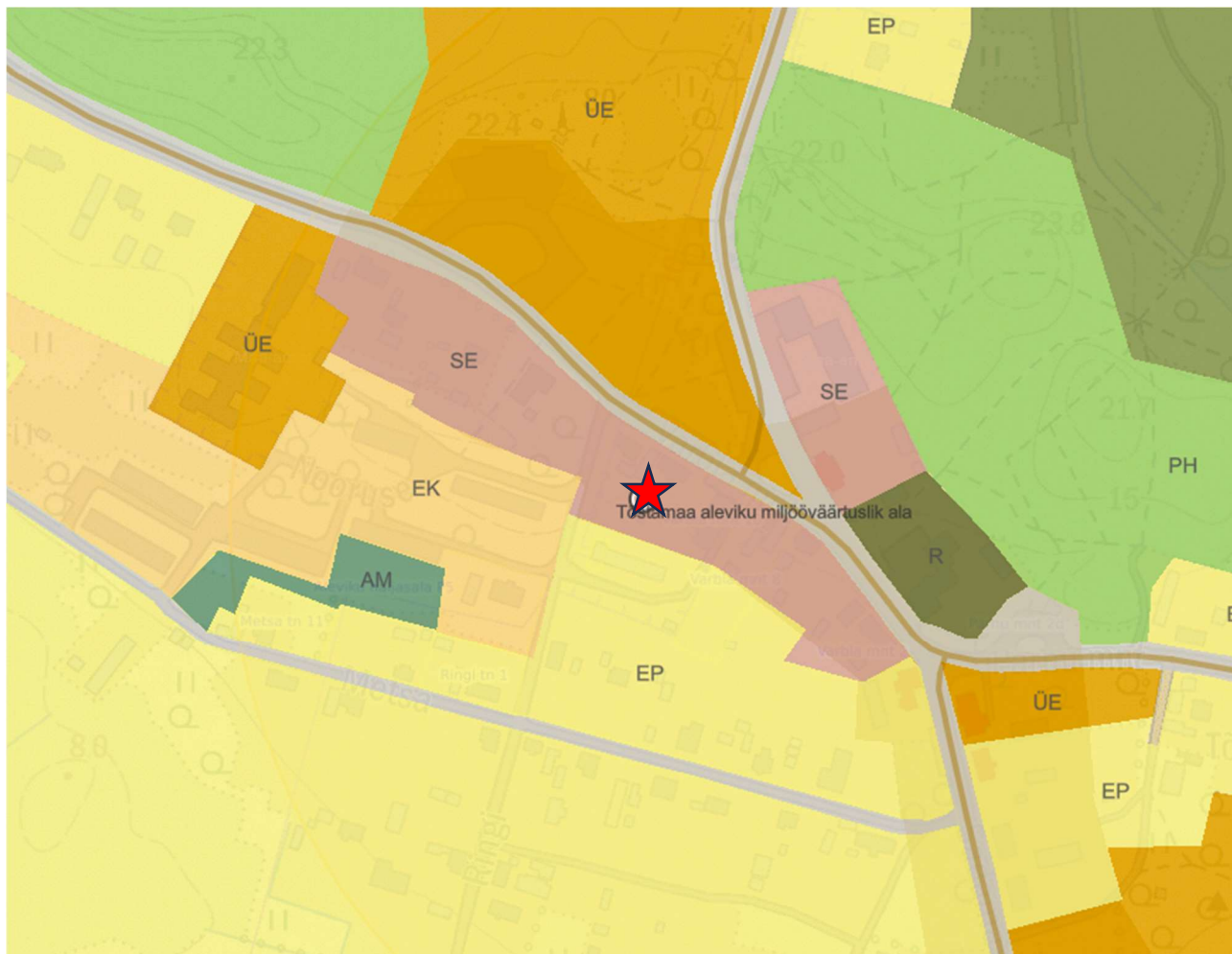
Varbla mnt 12 kinnistul detailplaneeringu algatamine, eesmärgiga muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks, on Tõstamaa osavalla üldplaneeringu kohane.

Pärnu linna haldusterritooriumil koostatakse uut Pärnu linna üldplaneeringut 2035+. Koostatav üldplaneering ja selle KSH on käesoleva KSH eelhinnangu koostamise hetkeks läbinud avaliku väljapaneku (22.04-24.05.2024) ning edastatud kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja arvamuste küsimiseks huvitatud isikutele. Pärnu linna haldusterritoorium on jaotatud üldplaneeringus neljaks piirkonnaks, millest üheks on Tõstamaa osavald,



mille moodustab Tõstamaa alevik ja 19 küla. Piirkonda iseloomustab looduslähedus, ajalooliselt väljakujunenud kultuuriruum ja kogukonnatunne.

Varbla mnt 12 kinnistu maakasutuse juhtotstarve on koostatava üldplaneeringu järgi segafunktsiooniga maa (SE) (joonis 7). Tegemist on funktsionaalselt mitmekülgse piirkonnaga, kus maakasutus ja hoonestus on mitmekesisemad ning erinevad maakasutuse otstarbed on omavahel põimunud, luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse elukeskkonna. Segafunktsiooniga maa alla kuuluvad ka kaubandusasutused.



**Joonis 7.** Väljavõte koostatava Pärnu linna üldplaneeringu 2035+ maakasutusplaanist (<https://experience.arcgis.com/experience/4ed3658ecb2d4d14a453d8698fab2c9b>).

Koostatavas üldplaneeringus on esitatud segafunktsiooniga maa-ala planeerimise põhimõtted ja ehitustingimused, millest arvestades kavandatavat detailplaneeringut on asjakohased järgmised:

- Krundi minimaalne suurus (Tõstamaa aleviku tiheasustuslal) on 1200 m<sup>2</sup>;
- krundi/maaüksuse kasutamise otstarbed peavad sobituma ja arvestama piirkonnas väljakujunenud kasutusotstarvetega. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kui kasutusotstarbed sobituvad piirkonnale iseloomuliku kasutusega, sh hoone esimesel korrusel, vähemalt tänava ääres tuleb tagada piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo vms. Hooned peavad suhestuma avaliku tänavaruumiga, hoonete sissepääsud kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud;

- kohalikes keskustes (sh Tõstamaa alevik) tuleb hoonete esimesel korrusel tagada piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo vms (välistatud on majutuse ja lühiajalise majutuse funktsioon ning lähikeskustes.

Ühtlasi tuleb segafunktsiooniga maa-alade planeerimisel lähtuda üldplaneeringuga seatud üldistest hoonestus- ja ehitustingimustest (üldplaneeringu eelnõu seletuskirjas peatükk 6.1 Üldised hoonestus- ja ehitustingimused), nt ehitise kavandamisel tuleb lähtuda keskkonna sobivusest ja universaalse disaini põhimõtetest ning parimast võimalikust arhitektuursest lahendusest; väljakujunenud hoonestusega piirkonnas tuleb arvestada olemasolevat hoonestuslaadi. Samuti tuleb uushoonestuse kavandamisel arvestada kehtiva standardkohase loomuliku valguse tagamise, võimaliku müra leviku takistamise või suunamise võimaluste, võimaliku parkimisala lahenduse, tuleohutusest tulenevate nõuete ning muude hilisemat hoonete kasutamist mõjutavate teguritega; ehitise kavandamine peab olema kooskõlas hea ehitustavaga, avaliku ja kaasatavate huvidega, ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid, heade põhimõtetega naaberkinnistutel ja ümbritsevas elukeskkonnas; jms.

Üldplaneeringu eelnõus on toodud kaubandus- ja kaubakeskuste arendamise tingimused. Näiteks: tagada tuleb kaubanduskeskuste ja muude suure külastuskoormusega ettevõtete seotus nende teeninduspiirkonnaga; suure külastuskoormusega ettevõtetele tuleb tagada hea juurdepääs kõigi transpordivahenditega (ühistranspordi-, jalgsi- ja jalgrattaühendused); vajalik on sidusus olemasoleva taristu ja asustusega. Esmatarbekaupu (toidukaupu) müüvate ettevõtete asukohavalikul lähtuda eelkõige nende seotusest lähedal asuva elamupiirkonnaga. Soodustada esmatarbekaupa müüvate ettevõtete rajamist tiheasustusaladele. Juurdepääs peab olema meeldiv kasutada ja soodustama kergliiklemist. Olmetähtsusega kaubandus- ja teenindusasutuste ning nende juurdepääsude kavandamisel tagada puudega ja erivajadusega inimeste liikumisvõimalused. Peamiselt autotranspordil toimivate ostukeskuste rajamine ei ole lubatud.

Planeeringuala jääb üldplaneeringu eelnõu järgi Tõstamaa-Värati väärtuslikule maastikule (A19). Väärtuslik maastik ulatub Tõstamaast Värati külla, hõlmates ka Värati poolsaart. Üldiseks põhimõtteks on, et väärtuslikul maastikul tuleb arvestada ajaloolist asustusstruktuuri ja maastikumustrit ning hoone maastikulist paigutust ning ehitusjoont. Uushoonestust ja rajatise tuleb sobitada maastikku selliselt, et objektide kavandamisel väärtuslikule maastikule, tee äärde ja vaatega kohtade vaateulatuses on tagatud kavandatava kooskõla maastiku väärtustega. Kui ehitise mõõtmed ja välimus varjavad vaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti tuleb kaaluda ja vajadusel visuaalse mõju hinnangu läbiviimist, et selgitada kavandatava sobivus, leida sobiv asukoht ja seada vajadusel leevendavad meetmed.

Planeeringuala jääb Tõstamaa aleviku miljööväärtuslikule alale, mille miljööväärtuseks ja põhitunnuseks on klassitsistlik peahoone ning kõrtsihoone. Miljööala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja seda ümbritseva konteksti (krundistruktuur, haljastus, teestik, maastikuelemendid, vaated jm) säilimine. Eesmärgiks on miljööalal olev algupärane hoonestus säilitada ja restaureerida, tagades ehitiste või nende osade ajaloolis-arhitektuurse kuju säilimine, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel. Miljööalale uute hoonete ehitamisel peab uue hoone arhitektuur järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama lähiümbruse majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi. Miljööala iseloomu mittetoetavate hoonete ehk

muude hoonete ümberehitamisel, laiendamisel, lammutamisel ja uue hoone püstitamisel tuleb taotleda miljööväärtuslikule alale iseloomulikku mahtu, materjali ja vormi.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse otstarve on kooskõlas koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga 2035+. On oluline, et kavandatav toidu- ja ehituskauplus sobituks antud asukoha miljöösse (sh arhitektuurilahendus), arvestaks piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, suhestuks avaliku tänavaruumiga, tagatud oleks võimalikult mugavad ja ohutud juurdepääsud erinevatele liikumisviisidele ning arvestataks muid üldplaneeringu eelnõus toodud põhimõtteid, mis segafunktsiooniga maa-aladel ehitiste kavandamisel ette on nähtud.

## 4. RESSURSI-JA KESKKONNAKASUTUS NING HEITED KESKKONDA

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust, millega kaasnevad pinnasetööd, hoonete lammutamine ja ehitamine, parkla ja juurdepääsude rajamine ning ehitus- ja veomasinate kasutamine. Ehitusetapis esineb tavapärase täitepinnase ja ehitusmaterjalide kulu ning ehitusmasinate ja transpordivahendite energiakasutus. Tegevusega kaasneb ehitustegevusele iseloomulik mürateke ja saasteainete väljutamine välisõhku. Kaasnev ehitusjäätmete teke on üldiselt iseloomulik tavapärasele ehitustegevusele, kuid detailplaneeringu alal on kavas lammutada olemasolev hoonestus, mis jäätmeteket märkimisväärselt suurendab.

Kasutusperioodil on ressursside ja energiakasutus iseloomulik tavapärasele kaupluse eksploateerimisele. Oluline on järgida juhiseid energiasäästlike lahenduste rajamiseks, kuna kaupluse pidamine on seotud arvestatavate energiakuludega (valgustus, külmutusseadmed, ventilatsioon, jahutusseadmed, kütteseadmed). Kasutusperioodil kaasnevad heited keskkonda, nagu liiklusega (kaupluse külastajad ja kaubaveod) seotud õhusaaste ja mürateke, veekasutus, reoveeteke ning jäätmeteke (olmejäätmed, biojäätmed, pakendijäätmed jms).

## 5. KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

### 5.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS

Tõstamaa osavald kuulub Pärnu linna koosseisu. Haldusreformi käigus ühinesid 1. novembril 2017 Audru, Paikuse ja Tõstamaa vald ning Pärnu linn ja moodustus uus omavalitsusüksus Pärnu linn.

Osavalla tegevust korraldab ning avalikke teenuseid osutab ja haldab osavallakeskus, mis on Pärnu linnavalitsuse struktuuriüksus. Osavalla elanike esinduskoguks on Tõstamaa osavallakogu. Tõstamaa osavalla rahvaarv 01.01.2024 seisuga on 1 284 (sh Tõstamaa alevikus 450 inimest) (Pärnu linn Tõstamaa osavald, <https://parnu.ee/tostamaa-osavald/tostamaa-ylldinfo>).

Tõstamaa osavalla suurim keskus ja ainuke tiheasustusala on Tõstamaa alevik, mis on üks Pärnu maakonna kolmanda astme keskustest.

Alevikus on nii kultuuriasutused, looduslad kui ka mõis, mis on tuntud turismiobjektina, ja lisaks asub seal Tõstamaa Keskkoool. Alevikus on olemas ka tervisekeskus ja lasteaed (Pärnu linna üldplaneering 2035+ eelnõu). Tõstamaa alevik jääb Pärnu linnast ca 48 km kaugusele.

Varbla mnt 12 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu pindala on 2415 m<sup>2</sup>, mis on kogu ulatuses õuema kõlvik. Kinnistu on eraomandis. Varbla mnt 12 piirneb põhjas Varbla maanteega (kõrvalmaantee 19101



Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee), läänes Ringi tänavaga (tee nr 8260104), loodes Varbla mnt 14 kinnistuga, mis on 100% ärimaa sihtotstarbega (seal asub aiandusettevõtte Tõstamaa Taimeaed). Lõunas piirneb Varbla mnt 12 kinnistu Ringi tn 2a//Katlamaja kinnistuga (100% tootmismaa), kus asub kohalik Tõstamaa hakkepuidu katlamaja, mida opereerib Märja Monte OÜ ning idas Varbla mnt 10 kinnistuga, mis on 100% ärimaa sihtotstarbega (seal asub Tõstamaa taaratagastus (pandipakendi) ja segapakendi tagastuspunkt).

Ehitisregistri andmeil on Varbla mnt 12 kinnistu hoonestatud, seal asub elamu (EHR kood 103040666), laut-kuur-ait (EHR kood 103040667), 3 kuuri (EHR kood 1030400668, 103040669, 103040669) ja kaev (EHR kood 220467579). Elamu ja laut-kuur-ait on kasutusele võetud 1924. aastal. Abihooned on ehitatud erinevatel aegadel ja üksteise külge, moodustades praeguseks L-kujulise põhiplaaniga hoone. Laut-kuur-aidaga kokku ehitatud kuuridele ei ole esmast kasutuselevõtu aega märgitud. Kõik hooned kinnistul on ühekorraselised ehitised. Kinnistul paikneb ka väike saun (ehitisealune pindala 12,5m<sup>2</sup>). Saun ei ole kantud ehitisregistrisse.

Kinnistut ümbritseb metallist võrkaed. Varbla mnt 14 piiril kuuride taga ja Varbla mnt 14 pool on väike osa aiast ehitatud metallpostidele kinnitatud horisontaalsetest puitlaudadest.



**Joonis 8.** Detailplaneeringu ala ja lähiümbruses (Maa-ameti kaldaaerofoto, pildistamise aeg: 17.04.2022).

Läheduses asub nii kortermaju kui eramaju ning erinevaid teenuseid pakkuvaid asutusi, nt Laine kodumajutus (Varbla mnt 10), Food Market toidupood (Kalli mnt 3), Tõstamaa Päästekomando (Pärnu mnt 2a), Omniva pakiautomaat (Varbla mnt 2), Tõstamaa Käsitöö Pood (Sadama tee 1), Cotze OÜ söögikoht (Varbla mnt 16), Tõstamaa Rahvamaja (Varbla mnt 3).

## 5.2. MAASTIK JA TAIMESTIK

Tegemist on linnalise maastikuga, millele on omaseks suhteliselt tihe hoonestus ja teedevõrk ning suur kõvakattega pindade osakaal. Samas on majade hoovides ja tänavate ääres ka haljastatud alasid. Detailplaneeringu alast põhjas ja edelas on üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused, kus on rohkelt ka kõrghaljastust. Detailplaneeringu ala Ringi tee poolisel küljel on üksikuid kõrgemaid puid, valdavalt on alal madalad puud ja põõsad.

Karotammed OÜ koostas 2024.a veebruaris Varbla mnt 12 elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete lammutamise projekti (töö nr 2402-707). Projekti eesmärk on anda piisav info selleks, et teada saada planeeritavad lammutustööde kulud ja ohutult lammutada Tõstamaa alevikus, Varbla mnt 12 kinnistul paiknev elamu koos abihoonetega (sh saun). Pärnu Linnavalitsus on 13.03.2024 otsusega nr 3-5.4/147 ja 3-5.4/148 väljastanud ehitusload elamu ja laut-kuur-aida täielikuks lammutamiseks.

### 5.3. RELJEEF, MULLASTIK JA GEOLOOGIA

Detailplaneeringu alal on reljeef lauge. Maa-ameti kõrgusandmete põhjal jääb maapinna ligikaudne absoluutkõrgus 12,5 m juurde.

Planeeringualal levivad gleistunud nõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad L(k)lg ja gleistunud keskmiselt leetunud huumuslikud leedemullad (L(k)llg.

Tõstamaa osavallas koosneb aluspõhi Ordoviitsiumi-Siluri lubjakividest, milles esineb karstiprotsesse. Pinnakate on üldiselt õhuke ning mitmel pool esineb alvareid – pinnakatteta alasid, kus lubjakivil esineb vaid õhuke mullakiht. Põhiliseks pinnakatte tüübiks on põhimoreen, mille paksus ulatub harva üle 2-3 meetri. Samuti on levinud pinnasetüübiks fluvioglatsiaalsed liivad ja kruusad, mis esinevad kas tasandikel moreeni all või selle peal või moodustavad eesseljandikke (Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2036, 2021).

Detailplaneeringuala piirkonnas on aluspõhjaks Siluri Wenlocki ladestiku Rootsiküla lademe dolokivi ja lubjakivi. Pinnakattes levivad tuulesetted (liiv) (Maa-ameti 1:400 000 geoloogiliste kaartide kaardirakendus, 05.08.2024).

1979. a Vabariikliku koondise "Eesti Kolhoosiehitus" Projekteerimise Instituudi "EKE Projekt" Tallinna IV osakonna poolt koostatud Pärnu raj. Tõstamaa sov. keskasula tsentraalkatlamaja ehitusplatsi (Varbla mnt 12 kinnistuga lõunas piirneval Ringi tn 2a//Katlamaja) uuringu kohaselt on pinnakatteks õhuke täitepinnase kiht, mille all lamab muld, mulla all kuni 2 m paksune peenliiva kiht, seejärel kohati kuni 1 m paksune turba kiht ning selle all omakorda kruusane peenliiv ja liivsavi. Liivsavi kihi paksus töö nr 478086 andmeil on 5 m.

1990. aastal ca 40 m kaugusel läänes Varbla mnt 16 kinnistul Vabariikliku Koondise "Eesti Külaehitus" Projekteerimise Instituudi "EKE Projekt" läbi viidud Tõstamaa sidesõlme geoloogilise uurimistöö aruande järgi on alal pinnakattes õhukese kihina täitematerjal, mille all lamab kohati mullakiht, mullakihi all omakorda peenliiv (ca 5 m), turvas (ca 0,3 m), savi (kohati kuni 4 m) ja selle all saviliivmoreen.

Lähim puurkaev on ca 0,2 km kaugusel edelas Metsa tn 14 kinnistul asuv 160 m sügavune Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumisse ulatuv kinnise soojussüsteemi puurauk (PRK0059500, rajatud 2019). Puuraugu läbilõike andmete kohaselt levib alal kuni 46 m paksuselt moreen ja seejärel 46-160 m lubjakivi. Ligikaudu 0,3 km kaugusel läänes aadressil Nooruse tn 6a asub 1984. a rajatud SuFe OÜ poolt opereeritav 90 m sügavune Tõstamaa aleviku ühisveevärgi puurkaev (PRK0007758) olmevee saamiseks (Tõstamaa uus pk (7758). Puurkaev ulatub Silur-Ordoviitsium Pärnu põhjaveekogumisse (EELIS, 05.12.2022) ning geoloogilise läbilõike andmetel moodustab kuni 21 m paksuse kihi maapinnalt liivsavi kruusa ja veerisega, 21-45 m saviliiv kruusaga ja selle all lamab lubjakivi ja dolomiidistunud lubjakivi savika lubjakivi vahekihtidega.



## 5.4. PINNAVESI, PÕHJAVESI JA VEEKASUTUS

Detailplaneeringu alal ega vahetus läheduses ei asu pinnaveekogusid. Lähimaks on ca 0,3 km kaugusel idas asuv Tõstamaa jõgi (VEE1121100), mis saab alguse Ermistu järve lõunasopist ja suubub Tõstamaa lahte (EELIS, 16.12.2024).

Tõstamaa alevikus levib Ordoviitsium-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas (nr 04\$2019) ning Silur-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogum (nr 12\$2019). Mõlema põhjaveekogumi keemiline seisund on hea, kuid ohustatud, koguseline seisund on hea. Mõlemas põhjaveekogumis ulatub põhjavee survetase Lääne-Eestis ja Pärnumaal madalamates kohtades kohati üle maapinna. Tõstamaa piirkonnas on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest suhteliselt kaitstud (Maa-amet, 08.08.2024). Põhjavesi voolab lõhelistes ja karstunud aluspõhja kivimites.

Detailplaneeringu ala asub Tõstamaa aleviku tiheasustatud alal, kus on moodustatud reoveekogumisala reostuskoormusega 601 ie. Alal osutab ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenust SuFe OÜ. Tõstamaa alevikus on üks veevõrk, mis baseerub aleviku põhjaosas asuval tarbepuurkaevul (katastri nr 7967), KEK-i puurkaev (katastri nr 6446) on alates 2021. aastast reservis. Puurkaevu 7967 toorvesi juhitakse veetöötluseks KEK-i puurkaevupumpla veetöötlusjaama.

Tarbepuurkaev (katastri nr 7967) on puuritud 1969. aastal ja asub aleviku põhjaosas Nurmiste põik 3 kinnistul. Puurkaevu sügavus on 68 meetrit ning selle abil ammutatakse vett Siluri põhjaveekihist. KEK-i puurkaev (katastri nr 6446) on puuritud 1967. aastal ja asub aleviku põhjaosas Ehitajate tee ääres. Puurkaevu sügavus on 90 meetrit ning selle abil ammutatakse vett Siluri põhjaveekihist.

Tõstamaa uus puurkaev (katastri nr 7758) on puuritud 1984. aastal ja asub aleviku lõunaosas. Puurkaevu sügavus on 90 meetrit ning selle abil ammutatakse vett Siluri põhjaveekihist.

Tõstamaa aleviku ühisveevärgi joogivee kvaliteet vastas 2023. a kehtestatud nõuetele (Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2036, heaks kiidetud 08.07.2024).

Tõstamaa aleviku 450 elanikust on 2023. aasta seisuga ühiskanalisatsiooniga liitunud ligikaudu 91 %. Tõstamaa reoveekogumisalal on ühiskanalisatsiooniga liitunud suurem enamus elanikest. Majapidamistes, kus käesoleval ajal puudub ühiskanalisatsioon, toimub reovee kogumine kogumismahutitesse. Kogumismahutite seisukorra ja veepidavuse kohta, samuti kogumiskaevude tühjendamise kohta andmed puuduvad. Suuremateks ühiskanalisatsiooniga ühendatud asutusteks on Tõstamaa Keskkool ning Tõstamaa Lasteaed (Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2036).

Sademevee kanalisatsioon on rajatud ümber Tõstamaa kooli, eesvooluks on Tõstamaa jõgi, ülejäänud asulas on sademevee ärajuhtimisel kasutusel kraavid.

Planeeringuala ei asu üleujutusohuga alal.

## 5.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID

Detailplaneeringu alal ja lähipiirkonnas looduskaitsetud objektid ja alad puuduvad. Lähim looduskaitse all olev objekt on ca 560 m kaugusel põhjas asuvas Tõstamaa mõisa aladel registreeritud II kaitsekategooria nahkhiireliikide nattereri lendlane (*Myotis nattereri*), käabus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), veelendlane (*Myotis daubentonii*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) ja pruun-suurkõrv (*Plecotus auritus*) elupaik. Ca 1 km kaugusel kagus asub merikotka elupaik (KLO9125104), kus on moodustatud

Tõstamaa merikotka püsielupaigad (KLO3002046 ja KLO3002047). Merikotka elupaik (KLO9125103) asub ka ca 1,2 km kaugusel edelas ning ka seelses elupaigas on moodustatud linnu kaitseks püsielupaik (Ranniku merikotka püsielupaik (KLO3002045) (EELIS, 16.12.2024).

Kalli maantee ja Tõstamaa jõe vahelisel alal (detailplaneeringualast ca 110 m kaugusel) on moodustatud vääriselupaik (nr 210011), mille väärtuseks on männikud ja männisegamets.

Varbla maantee ääres (detailplaneeringu alast ca 200 m kaugusel) on samuti moodustatud vääriselupaik (nr 160156), mille väärtuseks on piki tee äärt kasvav hõre männik rannavallil.

## 5.6. KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID

Detailplaneeringu alal ja vahetus läheduses puuduvad arvele võetud kultuuriväärtuslikud alad ja objektid. Lähimaks kultuurimälestiseks on ca 300 m kaugusel idas, vahetult teisel pool Tõstamaa jõe asuvad ajaloomälestised II maailmasõjas hukkunute ühishaud (registrinumber 8348) ja Tõstamaa kalmistu (registrinumber 8347) (Maa-ameti kultuurimälestiste register, 08.08.2024).

## 6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU

### 6.1. MÕJU SUURUS, RUUMILINE ULATUS JA MÕJUTATAV KESKKOND

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju saab jagada kaheks: ehitusaegne ning kasutusaegne mõju. Ehitusstaadiumis määrab mõju suuruse ja ulatuse kehtestatud keskkonnaabinõudest ning inimese tervise ja heaoluga seotud õigusaktidest kinnipidamine ehitustööde käigus.

Ehitusaegsed mõjud ulatuvad vahetusse lähiümbrusesse ja mõjutatavateks on peamiselt lähiümbruse elanikud ning päevasel ajal töökohtadel viibivad inimesed. Ebasoodne mõju avaldub peamiselt häiriva müra, õhusaaste (tolmu), mõningase vibratsiooni ja võib-olla ka valguse näol, mis on seotud olemasolevate hoonete lammutus- ja ehitustöödega ning selles osas on mõjuala pigem lokaalne ja suuremas osas seotud ehitusplatsiga ja vahetu ümbrusega. Lammutusjätmeid vedavate autode poolt tingitud häiring jääb linnalises keskkonnas kindlasti väiksemaks võrreldes olukorraga, kui objekt asuks hajaasustatud vaikes piirkonnas.

Kasutusaegsed mõjud avalduvad kavandatava ärimaa kasutamisega, mis avardavad elanike ja piirkonnast läbi sõitvate inimeste võimalusi igapäevaste ostude tegemisel (toidukaup, esmatarbekaup, ehituskaup).

Ehitise kasutuselevõtmisega kaasneb piirkonnas mõningane liikluskoormuse kasv.

Planeeritavate hoonete visuaalne mõju sõltub arhitektuursest lahendusest, mis kõigi eelduste kohaselt tagab positiivse tulemuse.

### 6.2. MÕJU MAASTIKULE JA MAAKASUTUSELE

Kaupluse hoone kavandatakse tiheasustusalale. Varbla mnt 12 kinnistu on juba varasemalt hoonestatud elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonetega. Varbla mnt 12 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks, seega maakasutuse iseloom muutub. Samas arvestades Varbla maantee äärsete alade arenemispotentsiaali, on see hea koht ärimaa arenduseks. Kaupluse rajamisel avaldub positiivne mõju piirkonnas pakutavate teenuste mitmekesistamise näol.

Detailplaneeringu realiseerimine ei avalda ebasoodsat mõju A19 Tõstamaa-Värati väärtuslikule maastikule, kuna planeeringualale ei rajata sellist objekti, mis ümbruskonda ei sobituks ja rikuks üldpilti. Oluline on leida üldilmelt ja arhitektuurselt selline lahendus, mis antud piirkonda ja konteksti sobituks. Planeeringu elluviimine ei mõjuta väärtusliku maastikule omaseid olulisi väärtuslikke komponente.

### 6.3. MÕJU ÕHUKVALITEEDILE (SAASTEAINETE TEKE JA LEVIK)

Kavandatava hoone rajamiseks on vajalik ehitustegevus, mille käigus mõjutavad õhukvaliteeti ehitusmasinad ja ehitusmaterjale transportivad masinad, mis paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Ehitustööde algusjärgus on tolmu lendumine lammutustööde tõttu intensiivsem ja selle hulk ja levik sõltub ilmastikutingimustest. Ehitustööde algusjärgus on suhteliselt intensiivne tolmu lendumine seotud alal olemasolevate hoonete lammutamise ja kaevetöödega. Lisaks võib tööde hilisemas järgus välisõhku lenduda teede asfalteerimisega seoses alifaatseid ja aromaatsid süsivesinikke.

Kavandatava tegevusega kaasneva ehitustegevuse mõjualas viibivad pikemaajaliselt läheduses asuvate kortermajade ja eramajade elanikud, läheduses asuvate asutuste ja ettevõtete töötajad. Lühemaajaliselt mõjutab ehitustegevus läheduses asuvate ettevõtete kliente, Varbla maanteel ja teistel läheduses asuvatel tänavatel liiklejaid. Pärnu rannikujaama tuulteroosi (1991-2020) alusel on piirkonnas valdavalt lõuna- ja edalatuuled. Arvestades peamise tuule suunaga levib ehitustegevusest lähtuv tolmu Varbla maantee ääres paikneva haljasala ja Tõstama kaupluse (Food Market) suunas, mõjutades seega enam sealseid alal viibijaid (kaupluse külastajad). Rohkem on tolmu levikust mõjutatud ka kinnistu vahetud naabrid.

**Ehitustööde puhul on tegemist pigem lokaalse ja ajutise mõjuga õhukvaliteedile, mis lakkab intensiivsete ehitustööde lõppemisel. Kui ehitustegevuse perioodil kasutatakse tavapäraseid õhusaaste teket ja levikut vähendavaid meetmeid, ei ole oodata olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile. Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras sõidukeid ja seadmeid ning sobivaid töövõtteid, millega on võimalik minimeerida tolmu teket ja levikut. Elamute, aktiivselt kasutatava linnaruumi ja sõiduteede läheduse tõttu tuleb tolmuühikute tööd tegemiseks valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.**

Kavandatava kaupluse kasutusperioodil on kõige olulisemaks õhukvaliteedi mõjutajaks kaupluse külastamisega ja kaubavedudega kaasnev liiklussageduse suurenemine ja seega sisepõlemismootorite tööst tingitud heitgaaside väljutamine Varbla maanteel ja Ringi tänaval kavandatava parkimisala piirkonnas. Enim on mõjutatud Varbla maantee äärsed elukondlike hoonete õuealad, samuti kavandatava parkla lähetele jääv Nooruse tn 1 kortermaja õueala ja elamumaa sihtostarbega Varbla mnt 16a kinnistu (hetkel veel välja arendamata). Arvestades aleviku suurust ja eeldatavat külastuskoormust, võib öelda, et liikluskoormuse suurenemist tingitud õhukvaliteedi mõjutamine jääb siiski tagasihoidlikuks. Kaasnev mõju on tihedama asustusega piirkonnale tavapärane ja pole põhjust eeldada õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist.

Kaubandushoone kütmisega kaasnev õhusaaste on olemasolev küttesüsteemidest. Detailplaneeringu koostamisel tuleb määrata kindlaks antud piirkonna jaoks sobilikud või otstarbekad soojavarustuse süsteemid. Kaugküte katlamaja asub kõrvalkruundil, mistõttu tundub igati loogiline, et liitutakse kaugküttevõrguga. Pärnu kliimakava 2030 (2022) seab üldiselt eesmärgiks kaugküttevõrgu laiendamiseks tingimuste loomise. Kaugküttepiirkondades või nende läheduses tuleks liita võimalikult palju lokaal- ja kohtküttel olevaid hooneid kaugküttesüsteemidega, eriti kui kaugküttesüsteemides kasutatakse soojuse saamiseks taastuvaid

energiaallikaid. Juhul, kui kavandatava kaupluse soojavarustust kaugkütte baasil ei lahendada, on lokaalse lahenduse valikul soovitatav soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jms) kasutamine, millega kaasneb väiksem mõju õhukvaliteedile. Maakütte kasutamine ilmselt võimalik ei ole, kuna enamik kinnistust on kavandatud hoonestuse või parkla alla. Sooja- ja/või elektrivarustuse kavandamisel võiks kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist.

Linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev õhusaaste paratamatu. Kavandatava tegevusega kaasnev maakasutuse muutus suurendab piirkonnas liikluskoormust ning avaldab selle kaudu mõju piirkonna õhukvaliteedile. Samas ei ole kaasnev liikluskoormus nii suur, et oleks põhjust eeldada olulise negatiivse mõju esinemist. Lokaalselt mõjutab õhukvaliteeti ilmselt rohkem lõunas piirneval kinnistul asuv katlamaja, mis hakkepuidu jm biokütuse põletamise tagajärjel heitgaase välisõhku paiskab.

#### 6.4. MÕJU ÕHUKVALITEEDILE (MUUTUSED MÜRA- JA VIBRATSIOONITASEMES)

Kavandatava tegevusega kaasneb olemasolevate hoonete lammutamisel ja uute rajamisel, samuti parkla rajamisel mürarikas ehitustegevus. Müra ja vibratsiooni teke oleneb tehtavate tööde iseloomust, kasutatavatest töövõtetest ja ehitusmasinatest.

Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse (vastu võetud 15.06.2016) paragrahvist 59 peab müraallika valdaja tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Müra normtasemed on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse kohaselt rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel, seega on seadusandluses ehitusmüra normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal. Mürakategooriad, millele on sätestatud müra piirväärtused, määratakse üldplaneeringuga ja üldjuhul vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele.

Tõstamaa osavalla üldplaneeringuga ei ole mürakategooriaid määratud (kuna tollal ei olnud kohustust seda teha). Sestap on asjakohne lähtuda koostatavast Pärnu linna üldplaneeringust 2035+. Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt on määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

I kategooria – puhkealad, virgestusrajatise maa-alad ehk vaiksed alad; II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse ning elamu maa-alad, rohealad; III kategooria – keskuse maa-alad; IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;

✓ I kategooria – puhkealad, virgestusrajatise maa-alad ehk vaiksed alad;

✓ II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;

✓ III kategooria – keskuse maa-alad;

✓ IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad.

müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;

müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uutel planeeringutega aladel. Sihtväärtuse rakendamise kohustus on väljaspool tiheasustusala või kompaktse asustusega piirkonda kavandataval seni hoonestamata aladel.

Planeeringualal ja ümbritseval alal (segafunktsiooniga juhtotstarbega alal) rakendub III kategooriale kehtestatud müra normtase (piirväärtus). Planeeringualaga edelas ja lõunas piirnevad korrus- ja pereelamumaa juhtotstarbega alad kuuluvad II mürakategooriaga alade hulka (rakendub III kategooria piirväärtus).

Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest tulenevate piirväärtustega. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse ajavahemikus 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest (elamuala juhtfunktsiooniga aladel kehtib II kategooria müra normtase kl 21.00–23.00 60 dB ja 23.00–7.00 45 dB ja segafunktsiooniga aladel III kategooria müra normtase kl 21.00–23.00 65 dB ja 23.00–07.00 50 dB). Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket. **Kui tööde tegemise ajal arvestatakse müratekke minimeerimise vajadusega, on võimalik teha töid nii, et ei kaasne ehitustegevuse müra piirväärtuste ületamist. Veelgi parem oleks, kui alates kella 21 mürarikkeid töid ei tehta.**

Kaupluse tegevusperioodil on müraallikaks kaupluse küllastamisest ja kaupade transpordist tulenev liiklus, samuti fassaadile kinnitatavad müra tekitavad tehnoseadmed ((jahutussüsteemi) ventilaatorid). Liiklusega seotud müra on kindlasti intensiivsem planeeringuala lääneosas Ringi tänavaga piirneva parkla ja juurdepääsuteede piirkonnas, samuti Ringi tn 2a // Katlamaja kinnistu põhjaosas, kust toimub juurdepääs kauplusehoone laadimisalale ja prügikonteineriteni. Kõige tundlikumateks vastuvõtjateks müra suhtes on kahtlemata naabruskonna elamud. Arvestades olemasolevate elamumaade paiknemisega parkla ja juurdepääsuteede suhtes, võib eeldada, et mõju avaldub enim Nooruse tn 1, Nooruse tn 3, Ringi tn 1a ja Ringi tn 2 elamute elanikele. Varbla mnt 16a kinnistu on küll hetkel hoonestamata, kuid elamumaa sihtotstarbega ning pärast alal sihtotstarbekohast kasutusele võtmist mõjutab Ringi tn liikluskoormuse kasvust tingitud mürataseme suurenemine ka Varbla mnt 16a kinnistule levivat müratasest. Arvestades eeldatava liikluskoormuse suurenemisega, on liiklusest tulenev mürataseme suurenemine pigem tagasihoidlik ja ei mõjuta oluliselt Ringi tänavaga piirnevate ja lähedal paiknevate inimeste heaolu. Küll aga võivad probleemiks osutuda kaupluse fassaadile paigaldatavad müra tekitavad tehnoseadmed, mistõttu tuleb olulist tähelepanu pöörata nende asukoha valikule ja seadme(te) müratasemele, valides võimalikult vaikse müratasemega seadmed. Müra tekitavate tehnoseadmet valikul tuleks vältida Ringi tn äärset fassaadi, kuna selles küljes asub Nooruse tn 1 kortermaja ning arvestada tuleb ka Varbla mnt 16a kinnistuga, mis on hetkel küll veel hoonestamata, kuid samuti elamumaa sihtotstarbega. Müra tekitavate tehnoseadmete asukoha valikul tuleb arvestada ka Varbla mnt 10 elamu/ärihoone suhtes normtasemete tagamise vajadusega.

Kavandatavaga tõuseb küll piirkonna liikluskoormus, kuid ei ole põhjust eeldada, et sellega kaasneks piirkonnas oluline mürataseme suurenemine ja liiklusmüra piirväärtuste ületamine müratundlikel aladel. Mõningane mürataseme suurenemine võib olemasolevate elamute elanikke mõnevõrra häirida, kuid linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev müra paratamatu ning ei ole põhjust eeldada inimeste heaolu oluliselt mõjutava mõju esinemist. Arvestades elamumaade ja ärimaade lähedust, võivad aga probleemiks osutuda kaupluse fassaadile paigaldatavad müra tekitavad tehnoseadmed, mistõttu tuleb olulist tähelepanu pöörata nende asukoha valikule ja seadme(te) müratasemele, valides võimalikult vaikse müratasemega seadmed.

## 6.5. MÕJU PINNASELE, PINNA- JA PÕHJAVEELE

Ehitusaegne mõju pinnasele avaldub seoses kaubandushoone vundamendi ja parkla rajamisega, mille käigus eemaldatakse looduslikku aluspinnast ja asendatakse see ehitamiseks sobiva aluspinnasega. **Eemaldatava**



pinnase mahud ei ole praeguses etapis teada, kuid eeldatavalt on tegemist tavapärasele ehitustegevusele iseloomulike mahtudega. Nii ehitamise ajal kui ka kasutamisperioodil oluline mõju pinnasele eeldatavalt puudub, kuna alal ei ole tegemist loodusliku pinnasega, varasemate ehitustööde käigus on loodusliku pinnast elukondlike hoonete ehitamise ajal muudetud.

Ehitustegevuse käigus on oht põhjavee saastumiseks planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalide ja kütustega. Tänu paksule kvaternaarisetete kihile ja asjaolule, et tegemist on põhjavee ülevoolu piirkonnaga, on alal esimene aluspõhjaline põhjaveekiht suhteliselt hästi kaitstud ja reostusohhtlikkus madal. Karotammed OÜ koostatud Varbla mnt 12 elamu ja abihoonete lammutamise projekti (töö nr 2402-707) andmeil asub kinnistul salvkaev, mis on ette nähtud likvideerida (eemaldada maja ees oleva salvkaevu betoonrõngad ja kaev ajada mineraalset kivimaterjali täis). Salvkaevu nõuetekohasel likvideerimisel minimeeritakse riski saasteainete levikuks põhjavette. **Põhjavee saastumise riski saab veelgi maandada, kui peetakse rangelt kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses (vastu võetud 30.01.2019) ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.**

Kaubandushoone kasutusperioodil on võimalik mõju seotud kasutatava tarbeveekoguse ja reoveetekkega. Planeeringuala asub tiheasustusalal ja reoveekogumisalal, kus on välja ehitatud ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon. Planeeringuga on kavas lahendada ühinemine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Pinna- ja põhjavee kvantitatiivsele ja kvalitatiivsele seisundile avalduva negatiivse mõju vältimiseks on põhjavee võtmine ning suublasse juhitud heitvee kogused ja koostis reguleeritud piirkonna vee-ettevõtja SuFe OÜ keskkonnaloaga (loa nr L.VV/330034). Tuginedes piirkonna olemasolevale veekasutuse ja reoveetikke koormusele ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tehnilistele näitajatele, väljastab SuFe OÜ tehnilised tingimused, mida tuleb arvestada planeeringu koostamisel. **Vee-ettevõtja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste arvestamisel ei ole ette näha olulise keskkonnamõju esinemist põhja- ja pinnavee (eesvooluks oleva suubla) kvaliteedile.**

## 6.6. MÕJU LOODUSKAITSEALUSTELE OBJEKTIDELE JA ALADELE

Planeeringualal ja läheduses ei asu looduskaitsealuseid alasid ja objekte, mida ja keda kavandatava tegevuse elluviimine võiks mõjutada.

Kavandatava tegevusega ei kaasne selliseid tagajärgi ja mõju, mis võiks ulatuda ca 1 km kaugusel asuva Tõhela-Ermistu loodus- ja linnualani.

## 6.7. MÕJU ROHEVÖRGUSTIKULE

Detailplaneeringu elluviimisel mõju rohevörgustikule puudub, kuna tegevusi ei viida läbi rohevörgustiku alal ning ühtlasi puuduvad sellised tagajärjed, mis Tõstamaa alevikust väljaspool asuvat rohevörgustikku võiks mõjutada.

## 6.8. MÕJU KULTUURIMÄLESTISTELE

Planeeringualal ja läheduses ei asu kultuuriväärtuslikke alasid ja objekte, mida kavandatava tegevuse elluviimine võiks mõjutada.

## 6.9. JÄÄTMETEKE JA -KÄITLUSEST TINGITUD MÕJUD

Kavandatava ehitustegevusega kaasnev jäätmete ke on üldiselt iseloomulik tavapärasele lammutus- ja ehitustegevusele. Detailplaneeringu alal on kavas lammutada olemasolev hoonestus vastavalt Karotammed OÜ koostatud elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete lammutamise projektile (töö nr 2402-707, 2024).

Projektis on ette nähtud, et lammutustööde teostamisel ja jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Pärnu Linnavolikogu poolt 16.09.2021 vastu võetud määrusest nr 12 „Jäätmehoolduseeskiri“. Lammutustöid on ette nähtud alustada kuuridest. Eesmärk on tekitada enne elamu lammutamist selle ümber rohkem tegutsemisruumi.

Lammutustööde käigus tekkivate jäätmete nomenklatuur, kogused ja käitlemine on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1.** Põhiliste lammutusjätmete (vastavalt keskkonnaministri 14.12.2015. määrusele nr 70 „Jätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu“) orienteeruvad kogused.

Jäätmekood	Jäätmeliik	Orienteeruvad kogused	Tegevuse lühikirjeldus
17 01 01	Betoon, sh looduskivi	45 m <sup>3</sup>	Purustatakse võimalusel kohapeal või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ
17 01 02	Tellised	8 m <sup>3</sup>	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ
17 01 03	Plaadid ja keraamikatooted	0,2 t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ
17 02 01	Puhas puit	45 m <sup>3</sup>	Kasutatakse kütteks kohapeal või antakse üle taaskasutamiseks kohalikule hakkepuidu katlamajale, SuFe OÜ
17 02 02	Klaas	60 m <sup>2</sup>	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ Tõstamaa jäätmepunkt
17 02 04*	Värvitud puit	10 m <sup>3</sup>	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ
17 04 05	Raud ja teras	1,5 t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt AS Kuusakoksi Pärnu teenindusplats
17 04 07	Metallisegud	0,2 t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt AS Kuusakoksi Pärnu teenindusplats
17 06 05*	Eterniit või muud asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	5,5 t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ Tõstamaa jäätmepunkt
17 09 03*	Muu ohtlikke aineid sisaldav lammutuspraht	0,2 m <sup>3</sup>	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ Tõstamaa jäätmepunkt
17 09 04	Lammutussegupraht	40 m <sup>3</sup>	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Paikre OÜ Tõstamaa jäätmepunkt

Vastavalt projektile tuleb lammutusega tekkivad ehitusjätmed koguda liikide kaupa ja lammutatud konstruktsioonid ladustada selleks eraldatud alale, konteinerisse või maapinnale, nende edaspidiseks transportimiseks jäätmekäitluskohale.

Looduskivi, tellis ja betoon tuleb võimalusel purustada (otstarbekust hindab ehitustööde pakkuja) ja kuhjata ajutisele laoplatsile kinnistu piires. Lammutuse segapraht, eterniit, lehtklaas, värvitud puit ja metall kogutakse konteineritesse. Puhas puit kogutakse samuti laoplatsile kinnistu piires.

Liikidesse kogutud jätmed võib anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Puhas puit tuleb kasutada kütteks või anda üle puiduhakke valmistamiseks.

Metallmaterjal antakse üle vanametalli kogumisega tegelevale ja vastavat luba omavale ettevõttele.

Ohtlike jätmete hulka kuuluvad:

- Asbesti sisaldavad jäätmed, sh eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud (17 06 05\*) ja isolatsioonimaterjalid (17 06 01\*)
- Muud ohtlikest ainetest koosnevad või neid sisaldavad isolatsioonimaterjalid (17 06 03\*)
- Ohtlike aineid sisaldav või nendega saastatud puit, klaas, plastid (17 02 04\*)
- Ohtlike aineid sisaldav betooni-, tellise-, plaadi- või keraamikatootesegud või lahusfraktsioonid (17 01 06\*)
- Kivisöe- või põlevkivitõrva sisaldavad bituumenitaolised segud (17 03 01\*)
- Kivisöe- või põlevkivitõrv ja -tõrvasaadused (17 03 03\*)
- Ohtlike ainetega saastunud metallijäätmed (17 04 09\*)
- Õli, kivisöe- või põlevkivitõrva või muid ohtlike aineid sisaldavad kaablid (17 04 10\*)
- Ohtlike aineid sisaldav kivid ja pinnas (17 05 03\*)
- Ohtlike aineid sisaldav süvenduspinnas (17 05 05\*)
- Ohtlike ainetega saastatud kipsipõhised ehitusmaterjalid (17 08 01\*)
- Värv-, laki-, ja liimijäätmed ja nende taara (08 01 11\*, 20 01 27\*)
- Muu ohtlike aineid sisaldav lammutuspraht (sealhulgas segapraht) (17 09 03\*)

Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb selleks kehtestatud korras üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavale ettevõttele. Ohtlike jäätmete tekitaja vastutab nende ohutu säilimise eest kuni jäätmete üleandmiseni vastavat litsentsi omavale käitlusettevõtjale.

Eraldi tuleb sorteerida immutatud ja immutamata puit, kiletamata papp ja paber, metall, mineraalsed jäätmed, raudbetoon- ja betoondetailid, kiled, ohtlikud ehitusjäätmed liikide kaupa ja muud segujäätmed.

Asbesti sisaldavad jäätmed tuleb käidelda vastavalt keskkonnaministri 21.04.2004 määrusele nr 22: „Asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded”.

Asbestijäätmete kogumisel tuleb kasutada suletavaid mahuteid – konteinereid, kotte või muid pakendeid, et vältida asbestikiu ja -tolmu sattumist keskkonda. Suuremõdulisi asbesti sisaldavaid ehitusmaterjale koodinumbriga 17 06 05\* jäätmeid (näiteks torusid, plaate), mis lahtist kiudu ja tolmu vahetult ei eralda, võib vedada pakendamata kujul. Asbestijäätmete taaskasutamine ei ole lubatud.

Reostunud pinnase olemasolul tuleb see eemaldada. Telliste kasutamine tagasitäites ei ole lubatud.

Kasutusperioodil esineb tavapärane kaubandusega seotud jäätmeteke. Tekkivateks jäätmeteks on peamiselt nii pakendijäätmed (pappkastid, pakkekile jms), olmejäätmed kui ka biojäätmed (riknenud puuviljad, valmistoit jms). Jäätmekäitlusel tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Pärnu vallas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12). Tekkivad jäätmed tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Pärnu linna kodulehe andmeil osutab Pärnu linnas korraldatud jäätmeveo teenust Ragn-Sells AS (lepingu kehtivuse periood on 01.12.2022 – 31.08.2027). Veetavad jäätmeliigid on segaolmejäätmed, köögi- ja sööklajajäätmed, paberi ja kartongijäätmed, suurjäätmed, aia- ja haljastujäätmed ning lisateenusena segapakendijäätmed (plast-, metall-, tetra- ja klaaspakendid).

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega näha ette jäätmekonteinerite asukohad, tagada piisavalt ruumi jäätmete liigiti kogumiseks ja võimaldada ligipääsu konteinerite tühjendamiseks.

**Jäätmete tekke ja käitlemise tõttu negatiivset keskkonnamõju ei kaasne, kui tööde käigus tekkivad taaskasutuse võimaluseta jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele nõuetele, andes need üle käitlemisõigust omavale ettevõttele.**

Jäätmete edasise käitlemisega seotud mõjusid hinnatakse jäätmekäitlejate tegevuslubade menetlemise raames.

## **6.10. MÕJU JA OHT INIMESE TERVISELE VÕI KESKKONNALE, SH AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS**

Inimeste tervisele võib mõju avaldada norme ületav õhusaaste ja müratase, mille esinemist kavandatava tegevuse puhul ette näha ei ole (vt ptk 6.3 ja 6.4).

Detailplaneeringu realiseerimisel on oht inimese tervisele või keskkonnale eelkõige seotud ehitustegevusega, kuid **ehitusaegset ohtu saab minimeerida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides.**

Kasutusperioodil võib esineda oht inimese tervisele ja keskkonnale tulekahjude tekkimise tõttu. **Ohu minimeerimiseks tuleb tuleohutust käsitleda planeeringu koostamisel ning tagada hoone kasutusperioodil nõuetekohane tulekustutusvahendite olemasolu.**

Kavandatavast tegevusest tuleneva liikluskoormuse kasvuga kaasneb liiklusohtlike olukordade esinemise võimalikkus. **Ala liikluskorraldust tuleb seega põhjalikult käsitleda planeeringu koostamisel ning näha ette ohtu minimeerivad liikluslahendused.**

Ettevõtte enda tegevus planeeringualal on madala avariiolekorra tekkevõimalusega.

Kindlasti tuleb tööde tsoon ehitusajal piirata kõrvaliste isikute juurdepääsemist piirava aiaga, elimineerimaks ehitustööde, eelkõige olemasolevate ehitiste lammutustööde käigus tekkivat ohtu tsiviilisikute tervisele ja elule.

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlases (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) on esitatud Eesti pinnase Rn-sisalduste tasemed. Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0-10 kBq/m<sup>3</sup>), 2) normaalne (10-50 kBq/m<sup>3</sup>), 3) kõrge (50-250 kBq/m<sup>3</sup>) ja 4) ülikõrge (> 250 kBq/m<sup>3</sup>). Eesti Geoloogiateenistuse interaktiivses kaardirakenduses on kujutatud radooniriski omavalitsuse tasemel: 1) kõrge või väga kõrge 2) keskmine või madal, 3) täiendav uuringuvajadus. Kõrge radooniriskiga omavalitsustes on vähemalt 10% mõõtmispunktides radoonisaldus suurem kui 75 kBq/m<sup>3</sup>, madala riskiga valdades jäävad sisaldused enamasti alla 75 kBq/m<sup>3</sup>. Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski interaktiivse kaardirakenduse andmeil asub lähim radoonitaseme mõõtmiskoht Ermistu järve ääres, kus 2003. a läbi viidud mõõtmistulemuste andmeil jäi pinnases mõõdetud radoonitase alla 50 kBq/m<sup>3</sup>.

Pärnu linn ei kuulu keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisalduse viitetase, õhu radoonisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. a seisuga) kuulub detailplaneeringuala madala või keskmise radooniriskiga maa-alade hulka ning Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski interaktiivse kaardirakenduse järgi keskmise või madala radooniriskiga maa-alade hulka. **Seega ei ole radoonikaitsemeetmete rakendamine hoone kavandamisel vajalik.**



Detailplaneeringuga soovitakse kavandada kuni 10 m kõrgust hoonet. Vahetult kavandatava hoone kõrval Varbla mnt 14 kinnistul asub aiandusettevõtte Tõstamaa Taimeaed kasvuhoone-kontorihoone ning Varbla mnt 10 kinnistul ehitisregistri andmeil kontorihoone. Varbla mnt 12 kinnistule kavandatav kõrgem hoone võib mõjutada valgustatustingimusi ümberkaudsete hoonete ruumides. Arvestades olemasolevate ja kavandatava hoone omavahelist paiknemist ja päikese liikumise trajektoori (olemasolevad hooned asuvad kavandatavast põhja ja ida pool), võib eeldada insolatsiooni mõningast vähenemist. Standardit EVS-EN 17037:2019+A1:2021 (Päevavalgus hoonetes) kohaldatakse kõigi ruumide suhtes, kus inimesed võivad viibida regulaarselt pikema aja vältel. **Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et kavandatava kaupluse hoone rajamisel oleks võimalik tagada standardile vastav insolatsioon piirnevate hoonete ruumides.**

## 6.11. MÕJU KLIIMALE JA KLIIMAMUUTUSTELE

### 6.11.1. Mõju kliimamuutustele

Ehitustegevuse ja hoonete kasutuse mõju kliimale ja kliimamuutustele on negatiivne, kuid seda ei saa lugeda oluliselt ebasoodsaks mõjuks. Ehitusperioodil paiskavad ehitusmaterjale transportivad masinad ja kohapeal töötavad ehitusmasinad õhku kasvuhoonegaase, kuid arvestades ehituse mastaapi ei saa seda lugeda oluliseks negatiivseks mõjuks kliimale.

Hoonetes kulub Euroopa Liidus keskmiselt 40% kogu energia lõpptarbimisest (Civitta Eesti AS, 2021). Eestis kulub toodetud energiast 53% hoonetele. 2021. aasta kasvuhoonegaaside netoheitest moodustas ehitus- ja kinnisvarasektor 40,3% ehk 6,3 miljonit tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti, 2022 arvutuste järgi 42,7% (Rohetiiger SA, 2023).

Tekkepõhiselt tuli 2022. a 67,9% kasvuhoonegaasidest hoonete energiakasutusest, 13,3% hoonete ehitusest ja 13,2% materjalide ekspordist (Rohetiiger SA, 2023). Peamine süsinikujalg tuleb hoonete kasutamisest ehk peamisest nende kütmisest, aga ka elektri kasutusest.

Rohetiigri ehituse teekaardis 2040 on ringmajandusalaseks visiooniks aastaks 2040 seatud, et uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida, et ehituskomponentide materjalid ja tehniline lahendus lubaks neid hiljem lihtsalt lahti monteerida nii, et hoone rekonstrueerimisel, teisaldamisel või likvideerimisel oleks võimalik taaskasutada lisaks materjalidele terveid komponente. See aspekt tuleks detailplaneeringus välja tuua.

Kaubandushoone ehitus nõuab ehitusmaterjale, mille tootmisel paisatakse õhku kasvuhoonegaase. Näiteks paisatakse tänapäeval ühe tonni tsemendi tootmisel õhku ca 600 kg CO<sub>2</sub>. Mida energiatõhusam ehitus, seda suurem on üldjuhul ehitusmaterjalide proportsionaalne jalajalg (Rohetiiger SA 2023).

**Cooi kauplusehoone rajamise mõju kliimale on seotud ehitus- ja veomasinate tööst põhjustatud CO<sub>2</sub> heitega, samuti kaudselt ehitusmaterjalide tootmisel tekkiva CO<sub>2</sub> heitega, kuid ehituse mastaapi ja ehitustööde perioodi arvesse võttes ei saa kaasnevat mõju pidada oluliseks. Kasutusaegne mõju on samuti ebaoluline, kuid võimalusel tuleks siiski süsiniku jalajälge vähendada. Jalajälje minimeerimiseks võiks ehitusel kasutada võimalikult väikese süsinikujäljega materjale, hoone tuleb hästi soojustada ning kütmisel ja jahutamisel tuleb kasutada võimalikult energiaefektiivseid lahendusi.**

### 6.11.2. Kliimamuutustega kohanemine

Võrreldes kontrollperioodiga (1971–2000) on tulevikus aasta keskmine õhutemperatuur tõusuteel. RCP (Representative Concentration Pathway) on IPCC poolt kasutusele võetud kasvuhoonegaaside kontsentratsiooni tuleviku trajektoori süsteem. RCP4.5 peetakse kõige tõenäolisemaks ja RCP8.5 on kõige

pessimistlikum stsenaarium. Keskkonnaagentuuri 2015. a töös „Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100“ on 2041–2070 perioodiks RCP4.5 ennustus 2,0 °C temperatuuri tõusu ja RCP8.5 ennustus 2.6 °C, 2071–2100 perioodis on need väärtused vastavalt 2.7 °C ja 4.3 °C.

Sademetes aastane hulk tõuseb kliimamudelite põhjal 10–14% (2041–2070) ja 16–19% (2071–2100). Mudelid projitseerivad ekstreemsete sademejuhtumite hulga suurenemist, kuid arvestades selle väga väikest esinemise tõenäosust enamuse osa aastast on see oluline vaid suvel. Projektsioonid 21. sajandi lõpuks näitavad olulist lumikatte kahanemist. Jaanuaris-veebruaris on RCP4.5 puhul lumikatte samuti vähenenud vähemalt 10 päeva, ulatudes keskeltläbi 15 päevani, mis sisuliselt tähendab püsiva lumikatte puudumist. RCP8.5 korral on jaanuaris-veebruaris lumikatte kestus reeglina alla 10 päeva.

Kevadine suurvesi Eesti jõgedel on aastal 2100 väiksem võrreldes baasperioodiga (1961–1990) ning saabub umbes kuu varem. Suurveest põhjustatud üleujutuste esinemise tõenäosus on väiksem. Keskmine maailmamere taseme tõus aastateks 2081–2100 stsenaariumi RCP4.5 korral on 32–63 cm ja RCP8.5 korral 45–82 cm.

Tulevikukliimas on prognoositud kuumalainete sagenemist. Ka mõõduka RCP 4.5 stsenaariumi korral võib tõusta üle +27 °C päevade arv tänaselt kahe-kolmekordseks (mõõdukas stsenaarium).

Detailplaneeringu ala puhul on kõige olulisemateks muutusteks sademete hulga suurenemine, ekstreemsete sademete hulga juhtumite suurenemine, lume- ja jääkatte vähenemine ja kuumalainete sagenemine. Sademete hulga suurenemine võib tähendada kavandatava detailplaneeringu alal suuremat üleujutusrisi, mistõttu on sedavõrd suure kõvakattega pinna (katusepind ja asfalteeritud parkla) kavandamisel oluline pöörata tähelepanu sademevee kiirele ärajuhtimisele. Planeeringuala asukoht, kinnistu suurus ja kavandatav ehitusmaht ei võimalda kinnistul sademevee immutamist. Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022–2036 kohaselt on sademevee kanalisatsioon rajatud ümber Tõstamaa kooli (eesvooluks on Tõstamaa jõgi), ülejäänud asulas on sademevee ärajuhtimisel kasutusel kraavid. **Detailplaneeringu alal ja lähialal kraavitus puudub, mistõttu arvestades asjaolu, et suurem osa kinnistust on kavandatud kõvakatte alla, võib sademevee käitlemine osutuda problemaatiliseks. Sestap tuleb koostöös Pärnu Linnavalitsuse ja kohaliku ühisveevärgi teenust pakkuva ettevõttega (SuFe OÜ) leida lahendus sademevee käitlemiseks.** Lume- ja jääkatte üldine vähenemine vähendab kinnistul küll üleujutusrisi tekkimist, kuid **ekstreemsete sademete hulga suurenemise tõttu on toimiva sademe ärajuhtimise lahenduse väljatöötamine ja kinnistul ning selle naaberaladel sademetest tingitud üleujutuste tekitamise vältimine väga oluline.**

2020. aastal ja 2023. a kaardistati ja koostati Eesti rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumid, mille käigus arvutati maksimaalse mereveetaseme tõenäosusstsenaariumid 10, 50, 100 ja 1000 aasta kohta (Keskkonnaagentuur, 2020; Keskkonnaagentuur, 2023). Rannikumere üleujutusala (ka veetaseme esinemistõenäosus 1 kord 1000 aasta jooksul) ei ulatu Tõstamaa alevikuni.

**Detailplaneeringu lahendust arvestades on asjakohane ka soojussaare efekti tekkimise vältimine/minimeerimine.** Tõstamaa alevikku iseloomustab küll kõrge haljastuse osakaal ja laiaulatuslike kõvakattega pindade vähesus, ent sellegipoolest on arvestades detailplaneeringu lahendust, mil kavandatakse praktiliselt kogu kinnistu ulatuses kõvakattega pinda, **asjakohane tähelepanu pöörata soojussaare efekti tekkimise minimeerimisele. Selleks tuleb kavandada kinnistule piisavalt haljastust (haljasribasid, puid, põõsaid).** Soojussaare mõju aitab vähendada näiteks ka haljaskatuste ja – seinte paigaldamine, mida võimaluse korral

**võiks vähemalt mingis ulatuses kaaluda.** Hoonestuses saab kasutada näiteks soojust peegeldavaid materjale ning projekteerimisel arvestada õhuringlusega ja ühe suureneva vajadusega ruume suviti jahutada.

## **6.12. KAVANDATAVA TEGEVUSE KOOSMÕJU MUUDE ASJAKOHADE TOIMUVATE VÕI MÕJUALAS PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA**

Tegemist on Tõstamaa alevikus piirkonnaga, kus piirkonna edasine arendamine kaubandusmaastiku mitmekesistamise näol soodustab tiheda ja aktiivses kasutuses aleviku südame arenemist. Koostatavas Pärnu linna üldplaneeringus 2035+ on seatud tingimuseks, et tagada tuleb kaubanduskeskuste ja muude suure külastuskoormusega ettevõtete seotus nende teeninduspiirkonnaga. Varbla mnt 12 kinnistu lähialal ei ole teada muid tegevusi, mille elluviimist kavandatav tegevus võiks mõjutada ja ka vastupidi. Pärnu linna detailplaneeringute kaardirakenduse andmeil kehtestati 2008. a praegustel Varbla mnt 16 ja 16a kinnistutel detailplaneering (toonane Varbla mnt 16 kinnistu), mille eesmärgiks oli maa-ala jagamine kaheks krundiks (praegused Varbla mnt 16 ja 16a) ning maakasutuse osaline sihtotstarbe muutmine – Varbla mnt 16 kinnistul 75% ärimaaks ja 25% elamumaaks ning Varbla mnt 16a kinnistul 100% elamumaaks. Varbla mnt 16a kinnistul on seatud tingimuseks, et ehitamise soovi korral on vajalik detailplaneeringu koostamine. Varbla mnt 12 detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Varbla mnt 16a kinnistu väljaarendamisega elamumaaks, sh tagada ohutu juurdepääsu võimalus elamumaa kinnistule (Varbla mnt 16 kinnistu detailplaneeringus on näidatud juurdepääs kinnistule Ringi tänavalt) ning müranormid kinnistul.

## **6.13. PIIRIÜLENE MÕJU**

Varbla mnt 12 detailplaneeringu elluviimisel puudub piiriülene mõju.

## **7. KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED**

Käesolev KSH eelhindang on koostatud AB Ansambel OÜ ja Kobras OÜ vahel sõlmitud töövõtulepingu nr 2-2/29-2024 alusel. Kinnistu omanik (detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Lihula Tarbijate Ühistu) soovib Tõstamaa alevikku Varbla mnt 12 kinnistule (kü tunnus 82602:004:0124) püstitada kaupluse koos parkla ja teenindusaladega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik ei ole käesoleva eelhindangu koostamise ajal veel esitanud kohalikule omavalitsusele taotlust detailplaneeringu algatamiseks Varbla mnt 12 kinnistul, kuid kavatseb seda teha ning huvitatud isiku poolt valitud detailplaneeringu koostaja AB Ansambel OÜ on kavatsusest juba teavitanud ja suhtluses olnud ka Pärnu Linnavalitsusega.

AB Ansambel OÜ on käesoleva eelhindangu tellija, kellele Pärnu Linnavalitsus andis informatsiooni, et ärihoone (kaupluse) planeerimine Varbla mnt 12 kinnistul on Tõstamaa osavalla üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas olev ning kaubanduskeskuse kavandamisel on nõutav KSH eelhindangu koostamine. KSH eelhindangu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 124 lõikest 6, mille kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes sama seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS 33 lg 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lõige 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise

vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu". Nimetatud määruse § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevuste korral, sh kaubanduskeskuse kavandamisel.

Soovitava detailplaneeringu eesmärgiks on Varbla mnt 12 kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine toidu- ja ehituskaupluse (ehitusala pinnaga 1177 m<sup>2</sup>) rajamiseks, sh hoone toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee/avalikele teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehituslike tingimuste jm PlanS § 126 nimetatud ülesannete lahendamine.

Taotletava detailplaneeringuga kavandatu ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga, detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid, mida on asjakohane järgida, arvestades kavandatavat tegevust.

Detailplaneeringu alal kehtib Tõstamaa osavalla üldplaneering (2008). Üldplaneeringu kohaselt on Varbla mnt 12 kinnistule määratud elamumaa (elamuala) juhtotstarve, kus elamumaa on maa-ala põhiotstarbeks (vähemalt 60% maa-alast). Minimaalne haljasmaa osakaal peab olema 20%. Üldplaneeringu kohaselt võib ülejäänud 20% maa-alast võtta kasutusele ärimaa, sotsiaalmaa, transpordimaa ja/või maatulundusmaa otstarbel. Üldplaneeringu maakasutuse joonisel on elamumaa kasutusala vähim piiritletud ala (tänavate vaheline kvartal) ca 2,6 ha. Sellest on juba praegu muu kasutusega otstarvet kokku 6999 m<sup>2</sup>, mis moodustab 2,6 hektarist 26,9%. Kui Varbla mnt 12 kinnistule lisandub 2415 m<sup>2</sup> suurune ärimaa, siis on muu otstarbega maad kokku 9414 m<sup>2</sup> ja see on 36,2 % kogu kvartalist. Kui käsitleda üldplaneeringu seletuskirjas olevat väljendit „*kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala maht*“ suurema alana kui üks kvartal, näiteks kogu elamumaa ala, siis on elamumaast erineva sihtotstarbega maa osakaal palju väiksem. Varbla mnt 12 kinnistul detailplaneeringu algatamine, eesmärgiga muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks, on Tõstamaa osavalla üldplaneeringu kohane.

Pärnu linna haldusterritooriumil koostatakse uut Pärnu linna üldplaneeringut 2035+. Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse otstarve ja soovitatav ehitusõigus ei ole kooskõlas koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga 2035+. Kuna üldplaneering on alles koostamise faasis (koostatud on eelnõu), siis on soovitatav Pärnu Linnavalitsusel kaaluda Varbla mnt 12 kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni muutmist ärimaaks või segafunktsiooniga maa-alaks.

Kaupluse hoone kavandatakse tiheasustusalale. Varbla mnt 12 kinnistu on juba varasemalt hoonestatud elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonetega. Varbla mnt 12 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks, seega maakasutuse iseloom muutub. Samas arvestades Varbla maantee äärsete alade arenemispotentsiaali, on see hea koht ärimaa arenduseks. Kaupluse rajamisel avaldub positiivne mõju piirkonnas pakutavate teenuste mitmekesistamise näol.

Detailplaneeringu realiseerimine ei avalda ebasoodsat mõju A19 Tõstamaa-Värati väärtuslikule maastikule, kuna planeeringualale ei rajata sellist objekti, mis ümbruskonda ei sobituks ja rikuks üldpilti, ühtlasi ei mõjuta planeeringu elluviimine väärtusliku maastiku olulisi väärtuslikke komponente.

Ehitustööde puhul on tegemist pigem lokaalse ja ajutise mõjuga õhukvaliteedile, mis lakkab intensiivsete ehitustööde lõppemisel. Kui ehitustegevuse perioodil kasutatakse tavapäraseid õhusaaste tekke ja levikut vähendavaid meetmeid, ei ole oodata olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile.

Kavandatava kaupluse kasutusperioodil on kõige olulisemaks õhukvaliteedi mõjutajaks kaupluse külastamisega ja kaubavedudega kaasnev liiklussageduse suurenemine ja seega sisepõlemismootorite tööst tingitud

heitgaaside väljutamine Varbla maanteel, Ringi tänaval ja Ringi tänavaga piirneval kavandatava parkimisala piirkonnas. Enim on mõjutatud Varbla maantee äärsed elukondlike hoonete õuealad, samuti Ringi tänava äärde jääv Nooruse tn 1 kortermaja õueala ja Varbla mnt 16a kinnistu. Viimane on küll käesoleval hetkel hoonestamata ja õhukvaliteedi muutuste osas vastuvõtjad puuduvad. Arvestades aleviku suurust ja eeldatavat külastuskoormust, võib öelda, et liikluskoormuse suurenemist tingitud õhukvaliteedi mõjutamine jääb siiski tagasihoidlikuks. Kaasnev mõju on tihedama asustusega piirkonnale tavapärane ja pole põhjust eeldada õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist.

Kaubandushoone kütmisega kaasnev õhusaaste oleneb valitud küttesüsteemidest. Detailplaneeringu koostamisel tuleb määrata kindlaks antud piirkonna jaoks sobilikud või otstarbekad soojavarustuse süsteemid. Kaugküte katlamaja asub kõrvalkrundil, mistõttu tundub igati loogiline, et liitutakse kaugküttevõrguga. Juhul, kui kavandatava kaupluse soojavarustust kaugkütte baasil ei lahendata, on lokaalse lahenduse valikul soovitatav soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jms) kasutamine, millega kaasneb väiksem mõju õhukvaliteedile. Maakütte kasutamine ilmselt võimalik ei ole, kuna enamik kinnistust on kavandatud hoonestuse või parkla alla. Sooja- ja/või elektrivarustuse kavandamisel võiks kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist.

Kavandatava tegevusega kaasneb olemasolevate hoonete lammutamisel ja uute rajamisel, samuti parkla rajamisel mürarikas ehitustegevus. Müras ja vibratsiooni teke oleneb tehtavate tööde iseloomust, kasutatavatest töövõtetest ja ehitusmasinatest. Kavandatavaga tõuseb küll piirkonna liikluskoormus, kuid ei ole põhjust eeldada, et sellega kaasneks piirkonnas oluline mürataseme suurenemine ja liiklusrüüa piirväärtuste ületamine müratundlikel aladel. Mõningane mürataseme suurenemine võib olemasolevate elamute elanikke mõnevõrra häirida, kuid linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev müra paratamatu ning ei ole põhjust eeldada inimeste heaolu oluliselt mõjutava mõju esinemist. Arvestades elamumaade ja ärimaade lähedust, võivad aga probleemiks osutuda kaupluse fassaadile paigaldatavad müra tekitavad tehnoseadmed, mistõttu tuleb olulist tähelepanu pöörata nende asukoha valikule ja seadme(te) müratasemele, valides võimalikult vaikse müratasemega seadmed.

Ehitusaegne mõju pinnasele avaldub seoses kaubandushoone vundamendi ja parkla rajamisega, mille käigus eemaldatakse looduslikku aluspinnast ja asendatakse see ehitamiseks sobiva aluspinnasega. Eemaldatava pinnase mahud ei ole praeguses etapis teada, kuid eeldatavalt on tegemist tavapärasele ehitustegevusele iseloomulike mahtudega. Nii ehitamise ajal kui ka kasutamisperioodil oluline mõju pinnasele eeldatavalt puudub, kuna alal ei ole tegemist loodusliku pinnasega, varasemate ehitustööde käigus on loodusliku pinnast elukondlike hoonete ehitamise ajal muudetud.

Ehitustegevuse käigus on oht põhjavee saastumiseks planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalide ja kütustega. Tänu paksule kvaternaarisetete kihile ja asjaolule, et tegemist on põhjavee ülevoolu piirkonnaga, on alal esimene aluspõhjaline põhjaveekiht suhteliselt hästi kaitstud ja reostusohhtlikkus madal. Karotammed OÜ koostatud Varbla mnt 12 elamu ja abihoonete lammutamise projekti (töö nr 2402-707) andmeil asub kinnistul salvkaev, mis on ette nähtud likvideerida (eemaldada maja ees oleva salvkaevu betoonrõngad ja kaev ajada mineraalset kivimaterjali täis). Salvkaevu nõuetekohasel likvideerimisel minimeeritakse riski saasteainete levikuks põhjavesse.

Kaubandushoone kasutusperioodil on võimalik mõju seotud kasutatava tarbevee koguse ja reoveetekkega. Planeeringuga on kavas lahendada ühinemine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Pinna- ja põhjavee



kvantitatiivsele ja kvalitatiivsele seisundile avalduva negatiivse mõju vältimiseks on põhjavee võtmine ning suublasse juhitud heitvee kogused ja koostis reguleeritud piirkonna vee-ettevõtja SuFe OÜ keskkonnaloaga (loa nr L.VV/330034). Tuginedes piirkonna olemasolevale veekasutuse ja reoveetekompleksi koormusele ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tehnilistele näitajatele, väljastab SuFe OÜ tehnilised tingimused, mida tuleb arvestada planeeringu koostamisel. Vee-ettevõtja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste arvestamisel ei ole ette näha olulise keskkonnamõju esinemist põhja- ja pinnavee (eesvooluks oleva suubla) kvaliteedile.

Planeeringualal ja läheduses ei asu looduskaitsealuseid alasid ja objekte, mida ja keda kavandatava tegevuse elluviimine võiks mõjutada.

Kavandatava tegevusega ei kaasne selliseid tagajärgi ja mõju, mis võiks ulatuda ca 1 km kaugusel asuva Tõhela-Ermistu loodus- ja linnualani.

Detailplaneeringu elluviimisel mõju rohevõrgustikule puudub, kuna tegevusi ei viida läbi rohevõrgustiku alal ning ühtlasi puuduvad sellised tagajärjed, mis Tõstamaa alevikust väljaspool asuvat rohevõrgustikku võiks mõjutada.

Planeeringualal ja läheduses ei asu kultuuriväärtuslikke alasid ja objekte, mida kavandatava tegevuse elluviimine võiks mõjutada.

Kavandatava ehitustegevusega kaasnev jäätmete on üldiselt iseloomulik tavapärasele lammutus- ja ehitustegevusele. Detailplaneeringu alal on kavas lammutada olemasolev hoonestus vastavalt koostatud hoonete lammutusprojektile (Karotammed OÜ, 2024). Lammutusprojekti on toodud nõuded ja suunised hoonete lammutamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks.

Reostunud pinnase olemasolul tuleb see eemaldada. Telliste kasutamine tagasitäites ei ole lubatud.

Kasutusperioodil esineb tavapärane kaubandusega seotud jäätmete. Tekkivateks jäätmeteks on peamiselt nii pakendijäätmed (pappkastid, pakkekile jms), olmejäätmed kui ka biojäätmed (riksenud puuviljad, valmistoit jms). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega näha ette jäätmekonteinerite asukohad, tagada piisavalt ruumi jäätmete liigiti kogumiseks ja võimaldada ligipääsu konteinerite tühjendamiseks. Detailplaneeringu algatamiseelse eskiisjoonise kohaselt on jäätmekonteinerid kavandatud paigutada Ringi tn 2a // Katlamaja kinnistule, kuhu on plaanis seada servituut Varbla mnt 12 kinnistu kasuks. Jäätmekäitlusele tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Pärnu vallas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.202 määrusega nr 12). Tekkivad jäätmed tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Pärnu linna kodulehe andmeil osutab Pärnu linnas korraldatud jäätmeveo teenust Ragn-Sells AS (lepingu kehtivuse periood on 01.12.2022 – 31.08.2027). Jäätmete tekke ja käitlemise tõttu negatiivset keskkonnamõju ei kaasne, kui tööde käigus tekkivad taaskasutuse võimaluseta jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele nõuetele, andes need üle käitlemisõigust omavale ettevõttele.

Inimeste tervisele võib mõju avaldada norme ületav õhusaaste ja müratase, mille esinemist kavandatava tegevuse puhul ette näha ei ole.

Pärnu linn ei kuulu keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. a seisuga) kuulub detailplaneeringuala madala või keskmise radooniriskiga maa-alade hulka ning Eesti

Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski interaktiivse kaardirakenduse järgi keskmise või madala radooniriskiga maa-alade hulka. Seega ei ole radoonikaitsemeetmete rakendamine hoone kavandamisel vajalik.

Detailplaneeringuga soovitakse kavandada kuni 10 m kõrgust hoonet. Vahetult kavandatava hoone kõrval Varbla mnt 14 kinnistul asub aiandusettevõtte Tõstamaa Taimeaed kasvuhuone-kontorihoone ning Varbla mnt 10 kinnistul ehitisregistri andmeil kontorihoone. Varbla mnt 12 kinnistule kavandatav kõrgem hoone võib mõjutada valgustatuse tingimusi ümberkaudsete hoonete ruumides. Arvestades olemasolevate ja kavandatava hoone omavahelist paiknemist ja päikese liikumise trajektoori (olemasolevad hooned asuvad kavandatavast ida ja lääne pool), võib eeldada insolatsiooni mõningast vähenemist. Standardit EVS-EN 17037:2019+A1:2021 (Päevavalgus hoonetes) kohaldatakse kõigi ruumide suhtes, kus inimesed võivad viibida regulaarselt pikema aja vältel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et kavandatava kaupluse hoone rajamisel oleks võimalik tagada standardile vastav insolatsioon piirnevate hoonete ruumides.

Coopi kauplusehoone rajamise mõju kliimale on seotud ehitus- ja veomasinatööstuse põhjustatud CO<sub>2</sub> heitega, samuti kaudselt ehitusmaterjalide tootmisel tekkiva CO<sub>2</sub> heitega, kuid ehituse mastaabi ja ehitustööde perioodi arvesse võttes ei saa kaasnevat mõju pidada oluliseks. Kasutusaegne mõju on samuti ebaoluline, kuid võimalusel tuleks siiski süsiniku jalajälge vähendada. Jalajälje minimeerimiseks võiks ehitusel kasutada võimalikult väikese süsinikujäljega materjale, hoone tuleb hästi soojustada ning kütmisel ja jahutamisel tuleb kasutada võimalikult energiaefektiivseid lahendusi.

Detailplaneeringu ala puhul on kõige olulisemateks muutusteks sademete hulga suurenemine, ekstreemsete sademete hulga juhtumite suurenemine, lume- ja jääkatte vähenemine ja kuumalainete sagenemine. Sademete hulga suurenemine võib tähendada kavandatava detailplaneeringu alal suuremat üleujutusrisi, mistõttu on sedavõrd suure kõvakattega pinna (katusepind ja asfalteeritud parkla) kavandamisel oluline pöörata tähelepanu sademevee kiirele ärajuhtimisele. Planeeringuala asukoht, kinnistu suurus ja kavandatav ehitusmaht ei võimalda kinnistul sademevee immutamist. Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2036 kohaselt on sademevee kanalisatsioon rajatud ümber Tõstamaa kooli (eesvooluks on Tõstamaa jõgi), ülejäänud asulas on sademevee ärajuhtimisel kasutusel kraavid. Detailplaneeringu alal ja lähialal kraavitus puudub, mistõttu arvestades asjaolu, et suurem osa kinnistust on kavandatud kõvakatte alla, võib sademevee käitlemine osutuda problemaatiliseks. Sestap tuleb koostöös Pärnu Linnavalitsuse ja kohaliku ühisveevärgi teenust pakkuva ettevõttega (SuFe OÜ) leida lahendus sademevee käitlemiseks. Lume- ja jääkatte üldine vähenemine vähendab kinnistul küll üleujutusrisi tekkimist, kuid ekstreemsete sademete hulga suurenemise tõttu on toimiva sademe ärajuhtimise lahenduse väljatöötamine ja kinnistul ning selle naaberaladel sademetest tingitud üleujutuste tekitamise vältimine väga oluline.

Detailplaneeringu lahendust arvestades on asjakohane ka soojussaare efekti tekkimise vältimine/minimeerimine. Tõstamaa alevikku iseloomustab küll kõrge haljastuse osakaal ja laiaulatuslike kõvakattega pindade vähesus, ent sellegipoolest on arvestades detailplaneeringu lahendust, mil kavandatakse praktiliselt kogu kinnistu ulatuses kõvakattega pinda, asjakohane tähelepanu pöörata soojussaare efekti tekkimise minimeerimisele.

Varbla mnt 12 detailplaneeringu elluviimisel puudub piiriülene mõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Pärnu linnas Tõstamaa alevikus Varbla mnt 12 kinnistu detailplaneeringule vajalik, kuna kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule.

Planeeringu koostamisel ja tegevuste kavandamisel on võimalike negatiivsete mõjude minimeerimiseks asjakohane järgida alljärgnevaid soovitusi:

- Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras sõidukeid ja seadmeid ning sobivaid töövõtteid, millega on võimalik minimeerida tolmu teket ja levikut. Elamute, aktiivselt kasutatava linnaruumi ja sõiduteede läheduse tõttu tuleb tolmuohkete tööde tegemiseks valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.
- Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest tulenevate piirväärtustega. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse ajavahemikus 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel (elamuala juhtfunktsiooniga aladel kehtib II kategooria müra normtase kl 21.00–23.00 60 dB ja 23.00–7.00 45 dB ja segafunktsiooniga aladel III kategooria müra normtase kl 21.00–23.00 65 dB ja 23.00–07.00 50 dB).
- Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.
- Probleemiks võivad osutuda kaupluse fassaadile paigaldatavad müra tekitavad tehnoseadmed, mistõttu tuleb olulist tähelepanu pöörata nende asukoha valikule ja seadme(te) müratasemele, valides võimalikult vaikse müratasemega seadmed. Müra tekitavate tehnoseadmete valikul tuleks vältida Ringi tnäärset fassaadi, kuna selles küljes asub Nooruse tn 1 kortermaja ning arvestada tuleb ka Varbla mnt 16a kinnistuga, mis on hetkel küll veel hoonestamata, kuid samuti elamumaa sihtotstarbega (ja koostatava üldplaneeringu järgi segafunktsiooniga juhtotstarbega). Müra tekitavate tehnoseadmete asukoha valikul tuleb arvestada ka Varbla mnt 10 elamu/ärihoone suhtes normtasemete tagamise vajadusega. Lõunas piirneval alal asub küll hetkel katlamaja, kuid uue koostatava üldplaneeringu kohaselt on alal pereelamu maa-ala juhtotstarve, mistõttu on tulevikus oluline tagada ka sellel alal määrusega kehtestatud mürataseme piirväärtused.
- Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni lahenduse kavandamisel tuleb lähtuda kohaliku vee-ettevõtja SuFe OÜ poolt väljastatavatest tehnilistest tingimustest.
- Põhjavee saastumise riski saab maandada, kui peetakse rangelt kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses (vastu võetud 30.01.2019) ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.
- Olemasoleva hoonestuse lammutamisel tuleb lähtuda Karotammed OÜ koostatud hoonete lammutusprojektis toodud nõuetest tekkivate jäätmete käitlemisel:
  - ✓ Vastavalt projektile tuleb lammutusega tekkivad ehitusjäätmekoguda liikide kaupa ja lammutatud konstruktsioonid ladustada selleks eraldatud alale, konteinerisse või maapinnale, nende edaspidiseks transportimiseks jäätmekäitluskohta.
  - ✓ Looduskivi, tellis ja betoon tuleb võimalusel purustada (otstarbekust hindab ehitustööde pakkuja) ja kuhjata ajutisele laoplatsile kinnistu piires. Lammutuse segapraht, eterniit, lehtklaas,

- värvitud puit ja metall kogutakse konteineritesse. Puhas puit kogutakse samuti laoplatsile kinnistu piires.
- ✓ Liikidesse kogutud jäätmed võib anda taaskasutamiseks (v.a asbesti sisaldavad jäätmed) üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Puhas puit tuleb kasutada kütteks või anda üle puiduhakke valmistamiseks.
  - ✓ Metallmaterjal antakse üle vanametalli kogumisega tegelevale ja vastavat luba omavale ettevõttele.
  - ✓ Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb selleks kehtestatud korras üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavale ettevõttele. Ohtlike jäätmete tekitaja vastutab nende ohutu säilimise eest kuni jäätmete üleandmiseni vastavat litsentsi omavale käitlusettevõtjale.
  - ✓ Eraldi tuleb sorteerida immutatud ja immutamata puit, kiletamata papp ja paber, metall, mineraalsed jäätmed, raudbetoon- ja betoondetailid, kiled, ohtlikud ehitusjäätmed liikide kaupa ja muud segujäätmed.
  - ✓ Asbesti sisaldavad jäätmed tuleb käidelda vastavalt keskkonnaministri 21.04.2004 määrusele nr 22: „Asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded“.
  - ✓ Asbestijäätmete kogumisel tuleb kasutada suletavaid mahuteid – konteinereid, kotte või muid pakendeid, et vältida asbestikiu ja –tolmu sattumist keskkonda. Suuremõdulisi asbesti sisaldavaid ehitusmaterjale koodinumbriga 17 06 05\* jäätmeid (näiteks torusid, plaate), mis lahtist kiudu ja tolmu vahetult ei eralda, võib vedada pakendamata kujul. Asbestijäätmete taaskasutamine ei ole lubatud.
- Jäätmekäitlusel tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Pärnu vallas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12). Tekkivad jäätmed tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Pärnu linna kodulehe andmeil osutab Pärnu linnas korraldatud jäätmeveo teenust Ragn-Sells AS (lepingu kehtivuse periood on 01.12.2022 – 31.08.2027). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega näha ette jäätmekonteinerite asukohad, tagada piisavalt ruumi jäätmete liigiti kogumiseks ja võimaldada ligipääsu konteinerite tühjendamiseks.
  - Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et kavandatava kaupluse hoone rajamisel oleks võimalik tagada standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 (Päevavalgus hoonetes) vastav insulatsioon Varbla mnt 10 ja Varbla mnt 14 piirnevate hoonete ruumides.
  - Detailplaneeringu realiseerimisel on oht inimese tervisele või keskkonnale eelkõige seotud ehitustegevusega, kuid ehitusaegset ohtu saab minimeerida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides.
  - Kasutusperioodil võib esineda oht inimese tervisele ja keskkonnale tulekahjude tekkimise tõttu. Ohu minimeerimiseks tuleb tuleohutust käsitleda planeeringu koostamisel ning tagada hoone kasutusperioodil nõuetekohane tulekustutusvahendite olemasolu.
  - Kavandatavast tegevusest tuleneva liikluskoormuse kasvuga kaasneb liiklusohutlike olukordade esinemise võimalikkus. Ala liikluskorraldust tuleb seega põhjalikult käsitleda planeeringu koostamisel ning näha ette ohtu minimeerivad liikluslahendused.
  - Kindlasti tuleb tööde tsoon ehitusajal piirata kõrvaliste isikute juurdepääsemist piirava aiaga, elimineerimaks ehitustööde, eelkõige olemasolevate ehitiste lammutustööde käigus tekkivat ohtu tsiviilisikute tervisele ja elule.

- Detailplaneeringu alal ja lähialal kraavitus puudub, mistõttu arvestades asjaolu, et suurem osa kinnistust on kavandatud kõvakatte alla, võib sademevee käitlemine osutuda problemaatiliseks. Sestap tuleb koostöös Pärnu Linnavalitsuse ja kohaliku ühisveevärgi teenust pakkuva ettevõttega (SuFe OÜ) leida lahendus sademevee käitlemiseks. Lume- ja jääkatte üldine vähenemine vähendab kinnistul küll üleujutusriski tekkimist, kuid ekstreemsete sademete hulga suurenemise tõttu on toimiva sademee ärajuhtimise lahenduse väljatöötamine ja kinnistul ning selle naaberaladel sademetest tingitud üleujutuste tekitamise vältimine väga oluline. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- Detailplaneeringu lahendust arvestades on asjakohane ka soojussaare efekti tekkimise vältimine/minimeerimine. Tõstamaa alevikku iseloomustab küll kõrge haljastuse osakaal ja laiaulatuslike kõvakattega pindade vähesus, ent sellegipoolest on arvestades detailplaneeringu lahendust, mil kavandatakse praktiliselt kogu kinnistu ulatuses kõvakattega pinda, asjakohane tähelepanu pöörata soojussaare efekti tekkimise minimeerimisele. Selleks tuleb kavandada kinnistule piisavalt haljastust (haljasribasid, puid, põõsaid). Soojussaarte mõju aitab vähendada näiteks ka haljaskatuste ja – seinte paigaldamine, mida võimaluse korral võiks vähemalt mingis ulatuses kaaluda. Hoonestuses saab kasutada näiteks soojust peegeldavaid materjale ning projekteerimisel arvestada õhuringlusega ja ühe suureneva vajadusega ruume suviti jahutada.
- Ehitusaegset ohtu inimeste tervisele ja keskkonnale tuleb minimeerida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides. Kasutusaegse tulekahjuohu minimeerimiseks tuleb tuleohutust läbimõeldult käsitleda planeeringu koostamisel ning tagada elamute kasutusperioodil nõuetekohane tulekustutusvahendite olemasolu. Liikluskoormuse kasvuga kaasneva liiklusohu minimeerimiseks tuleb ala liikluskorraldust põhjalikult käsitleda planeeringu koostamisel.



## KASUTATUD MATERJALID

### Seadusandlus

1. „Asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded“, vastu võetud keskkonnaministri 21.04.2004 määrusega nr 22.
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus, vastu võetud 15.06.2016.
3. „Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu“. Keskkonnaministri 14.12.2015 määrus nr 70.
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse, vastu võetud 22.02.2005.
5. Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.
6. „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224.
7. „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“, keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28.
8. Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019.
9. „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.

### Strateegilised planeerimisdokumendid

1. Pärnu maakonnaplaneering. Kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74.
2. Tõstamaa osavalla üldplaneering. Kehtestatud Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60.
3. Pärnu linna üldplaneering 2035+ (koostamisel). Kättesaadav: <https://experience.arcgis.com/experience/4ed3658ecb2d4d14a453d8698fab2c9b/>
4. Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2036. Vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.12.2021 määrusega nr 24.
5. Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2036, heaks kiidetud 08.07.2024 (vastu võtmata).
6. Pärnu kliimakava 2030. Kinnitatud Pärnu Linnavolikogu 15.09.2022 määrusega nr 18 „Pärnu energia- ja kliimakava 2030 kinnitamine“.
7. „Jäätmehoolduseeskiri“. Vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12.

### Muud allikad

1. Civitta Eesti AS. 2021. Ehituse pikk vaade 2035, 7 suurt sammu. Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium.
2. EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur (seisuga 16.12.2024).
3. Eesti Geoloogiateenistus, 2023. Eesti pinnase radooniriski kaart.
4. Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2017. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas.
5. Ehitisregister: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/> (viimati vaadatud 10.08.2024).
6. Elamu ja selle juurde kuuluvate hoonete lammutamine. Varbla mnt 12, Tõstamaa alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond. Lammutusprojekt. Töö nr 2402-707. Karotammed OÜ, 2024.
7. EVS-EN 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoonetes.
8. Keskkonnaagentuur, 2015. „Eesti tuleviku kliimastenaariumid aastani 2100“.

9. Keskkonnaagentuur, 2020. „Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumie koostamine ja kaardistamine“.
10. Keskkonnaagentuur, 2023 „Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumie koostamine ja kaardistamine“.
11. Maa-ameti geoportaali kaardirakendused: <https://geoportaal.maaamet.ee/> (andmete seis märgitud viite juures).
12. Planeeringute andmekogu PLANK. <https://planeerimine.ee/digi/plank/>
13. Pärnu linna Tõstamaa osavalla veebileht: <https://parnu.ee/tostamaa-osavald/tostamaa-ylldinfo> (viimati vaadatud 15.08.2024).
14. Pärnu rannikujaama tuulteroosi (1991-2020) andmed.
15. Varbla mnt 12 kinnistule kavandatava kaupluse detailplaneeringu algatamiseelne eskiis. AB Ansambel OÜ, 01.11.2024.
16. Pärnu linn Tõstamaa osavald, <https://parnu.ee/tostamaa-osavald/tostamaa-ylldinfo>
17. Rohetiiger SA. 2023. Ehituse teekaart 2040.
18. VEKA (<https://veka.keskkonnainfo.ee>).
19. Vabariikliku koondise "Eesti Kolhoosiehitus" Projekteerimise Instituudi "EKE Projekt" Tallinna IV osakond, 1979. „Pärnu raj. Tõstamaa sov. keskasula tsentraalkatlamaja ehitusgeoloogiline aruanne“.
20. Vabariiklik Koondis "Eesti Külaehitus" Projekteerimise Instituut "EKE Projekt", 1990. „Tõstamaa sidesõlme geoloogilise uurimistöö aruanne“.