

Pärnu linnas, Paikuse alevis, Uue-Jakobi
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Pärnu Linnavalitsus**

Konsultant: OÜ Linnak
Karri Tiigisoos
Reg nr 12913059
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

August 2023

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	6
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	7
4.1.	Paikuse valla üldplaneering	8
4.2.	Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel.....	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	8
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	8
5.1.	Järeldused.....	10
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	10
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE	10
7.	KOKKUVÕTE	10

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

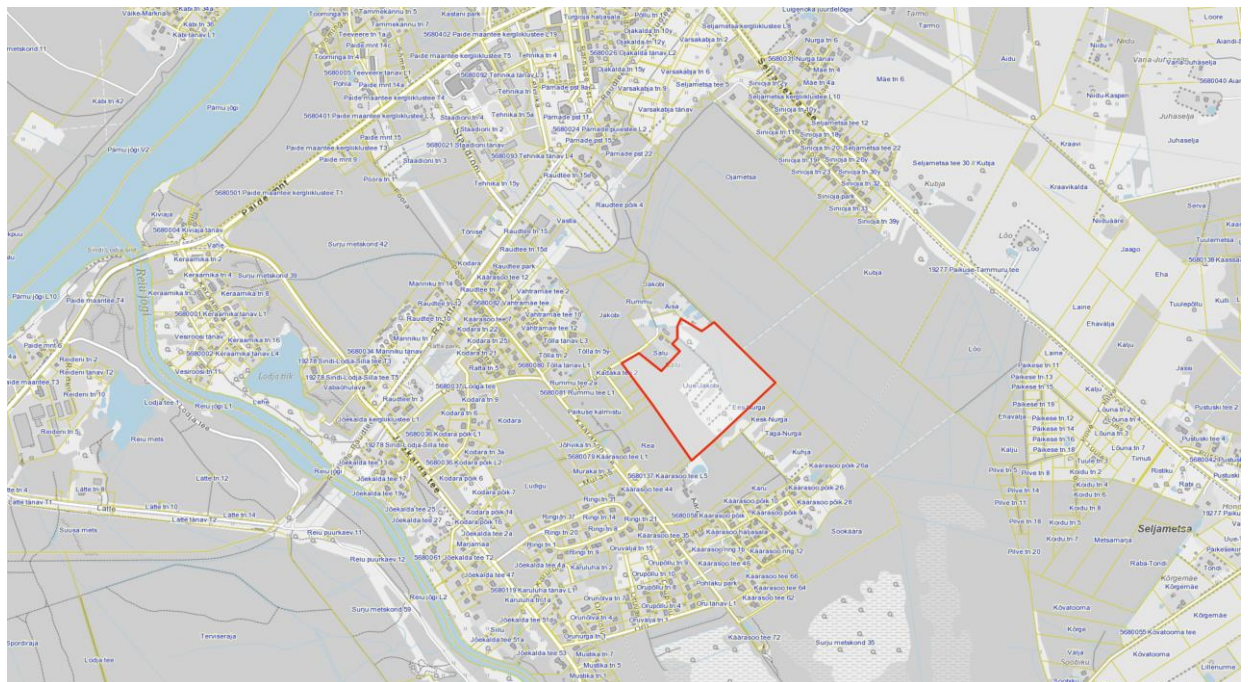
Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju);

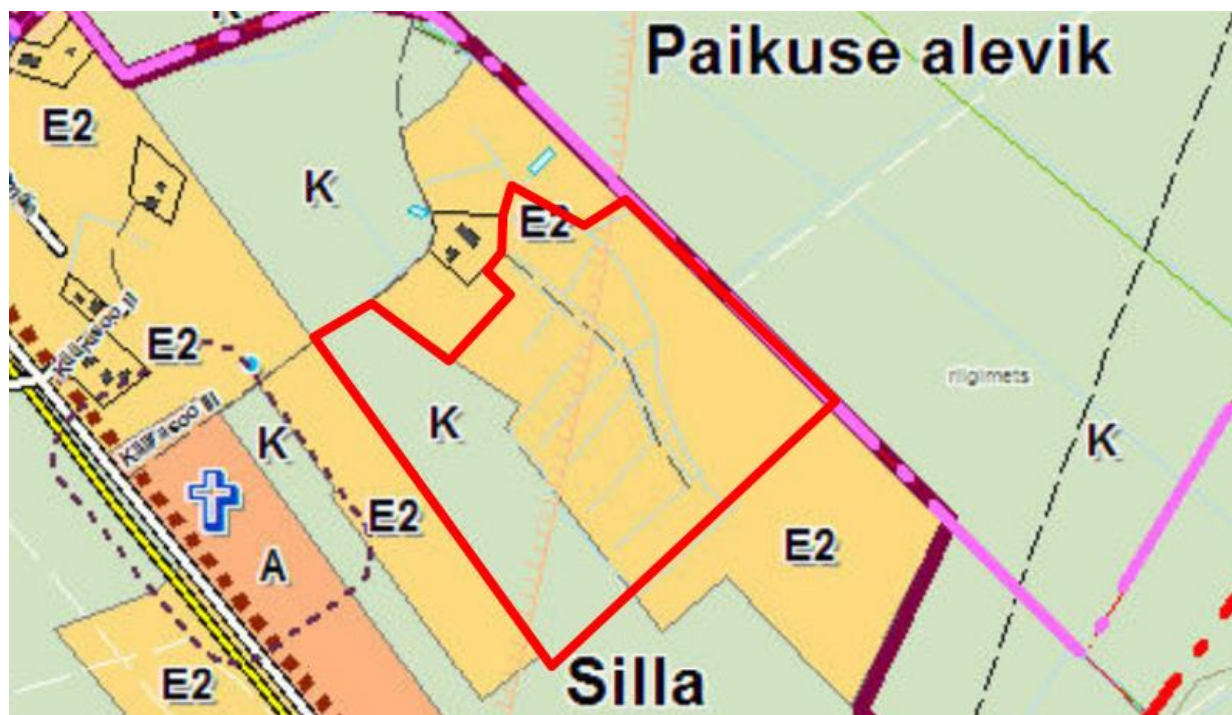
Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Planeeritav ala hõlmab Uue-Jakobi (56801:001:0945) kinnistut pindalaga 117 860 m², mis asub Pärnu linnas, Paikuse alevis.
Olemasolev juurdepääs kinnistule on Rummu tee kaudu Käärasoo teelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu kaardil (punane kontuur)

Hoonestus, maa- ja veekasutus



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale (Maa-amet 2019)

Kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud Reserveeritud **elamuala (E2)**, mis on mõeldud hoonestamiseks elamutega ja mille puhul annab ehitusõiguse kinnistu suurusega 2000 m² ja **Reserveeritud kompensatsiooniala (K)** mis on majandatavad või looduslikud rohealad; puhveralad tootmis-, liiklus- ja elamualade vahel).

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on kinnistu hoonestamata.

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)

Piirkonnas ei ole olulisi kahjulike mõjutuste allikaid. Läheduses paiknevad pereelamute alad.

Looduskaitse ja –keskkond

Lähim looduskaitseala on Reiu jõe hoiuala (registrikood KLO2000294), mis on osa Natura 2000 võrgustikust ja asub ca 920 m kaugusel planeeritavast alast.

Reiu jõe hoiuala kaitse eesmärk on

nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

Olulisemad piirangud

Planeeritavasse alasse ei jää olulisi piiranguid ega kitsendusi (vt joonis 5).



Joonis 4 Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering¹ näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)

Asustuse suunamise üldised põhimõtted (lk 36)

- Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada.
- Hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud maid ning hooneid uuesti kasutusele võttes.
- Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.
- Toetada ettevõtlusealade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust. Arendada uusi tootmisalasid põhiliselt olemasolevate laiendamise teel.
- Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Kogu teedevõrk siduda elu- ja töökohti pakkuvate ning teenuseid osutavate keskuste vahel. Kujundada ohutu kergliiklusteede võrgustik.
- Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil.
- Veekogude kasutamisevõimalusi suurendada veeäärsete alade väärtustamisega ja vaadete avamisega.
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute koostamisel.
- Planeeringute koostamisel arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisevõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- Kahanevates asulates selgitada välja lagunenu tootmishooned ja elamud. Leida neile uus kasutusotstarve või likvideerida.
- Tühjaks jäänud ohtlikud hooned lammutada.
- Elamu- ja puhkealasid ei tohi planeerida riigiteede kaitsevööndisse, tööstusalade lähedusse ja riigikaitse harjutusvälja ja/või lasketiiru piiranguvööndisse, arvestades neist tulenevate negatiivsete mõjudega (müra, tolm, heitgaasid jm).
- Vältida elamualade kavandamist veekogude ehituskeeluvöönditesse ja roheline võrgustiku aladele.
- Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

¹ <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>

4.1. Paikuse valla üldplaneering²

2.1.1 Elamualad

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivsete elamurajoonide arendamine ja tehnilise infrastruktuuri järele aitamine arenevale elamuehitusele. Aktiivsemad piirkonnad on Silla küla ja Seljametsa küla keskus. Asustuse ühtlasema jaotumise võimaldamiseks on elamualasid reserveeritud ka Tammuru, Vaskrääma ja Põlendmaa külade olemasolevate keskuste piirkonda ja lähistele. Uute kolme (ja enama korrusega) elamute ehitamine on lubatud ainult Paikuse alevikus ja Seljametsa küla keskkuses (lk 13).

Elamumaa E2 alale võib planeerida kuni 2 korruselisi elamuid ja krundi minimaalne suurus võib olla kuni 2000 m².

Hajaasustuses täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustus vähemalt 30 % ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalale rajada/säilitada kõrghaljastus, v.a elamualal E4, millega kaasneb kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise kohustus. Kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud (lk 15).

3.7 Piiretele esitatavad nõuded

Üldjuhul ei tohi hajaasustuses olla piirded kõrgemad kui 1,5 m ja kompaktse asustusega territooriumi osadel kõrgemad kui 1,2 m. Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda väljakujunenud traditsioonist. Soovitav on piirkondlikud elamuarendused lahendada arhitektuuriselt tervikuna, sealhulgas ka piirded (lk 36).

4.2. Strateegiliste planeerimisdokumentide asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste kujundamisel

Kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks määratud **reserveeritud elamuala (E2)**.

Uue-Jakobi kinnistu detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Tegemist on tavalise elamupiirkonnaga, kuhu on lisaks elamukruntidele planeeritud avalik roheala. Detailplaneeringuga nähakse ette, et kõrghaljastusega kaetud kruntidel tuleb tagada vähemalt 70% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, asendamine või istutamine.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

² https://parnu.ee/OV/PaikuseOV/YP_Paikuse/

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Kinnistu asub lihkeohtlikest piirkondadest eemal, mistõttu lihkeohtu antud kohas ei ole.
Pinnas	Negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra, vibratsioon	Seoses ehitustegevusega suureneb mürafoon, kuid see on ajutine.
Välisõhu kvaliteet	Elamupiirkonna väljaarendamine piirkonnas välisõhu kvaliteeti märkimisväärselt ei muuda.
Jäätmed	Jäätmete kogumine lahendatakse elamupiirkonnas vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
Kultuuripärand	Mõju puudub. Planeeritava ala lähedusse ei jää olulise kultuuriväärtusega objekte.
Looduskaitse	Planeeritava ala lähedusse ei jää looduskaitselisi objekte. Detailplaneeringuga nähakse ette meetmed kõrghaljastuse säilitamiseks.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Hoonestamata ala asemele kerkib elamupiirkond.
Insolatsioon	Hooned on piisavalt madalad ja planeeritud nii, et need ei avalda varjutavat mõju naaberkinnistule.
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.
Liiklus	Liikluskoomus suureneb. Kuna planeeritakse pereelamu piirkonda ja ala on suhteliselt hõredalt austatud, siis ei põhjusta liikluskoomuse kasv probleeme või vajadust teede ümberehituseks.
Teenused	Täiendavaid teenuseid ei planeerita.
Üleujutusala	Mõju puudub. Hoonestatav ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
Veevarustus ja reoveekäitlus	Detailplaneeringu ala krundid liidetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga.
Sademevesi	<p>Kavandatav arendustegevus mõjutab sademete kogunemist ja käitumist piirkonnas.</p> <p>Sademevesi lahendatakse planeeritava sademevesüsteemi abil (kraavid, nõvad), millega sademevesi juhitakse planeeritava ala äärsetesse olemasolevatesse kraavidesse.</p> <p>Sademevee suublasse juhtimisel on eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.</p> <p>Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).</p>

Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Arvestades, et tegemist on elupiirkondadega, siis piirneb planeeritava tegevuse mõju valdavalt planeeritava alaga.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Arendusest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju planeeringuga hõlmatud kinnistul on lühiajaline.

5.1. Järeldused

Koostatav detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringu kohasena. Ala on üldiselt sobiv elamuarenduseks. Peamine mõju on piirkonna looduslikkuse vähenemine, kuid detailplaneeringuga nähakse ette piisavalt suured krundid ja kohustus säilitada võimalikult palju kõrghaljastust.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Arendatav ala ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest Reiu jõe hoiuala (lähim Natura 2000 võrgustiku ala) asub ca 920 m kaugusel planeeritavast alast.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- Käesolev eelhindang ei näe ette täiendavaid meetmeid keskkonnamõju vähendamiseks.

7. KOKKUVÕTE

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

Uue-Jakobi detailplaneering koostatakse Paikuse valla üldplaneeringu kohasena. Samuti seatakse detailplaneeringuga asjakohased ehitustingimused nii hoonetele kui ka haljastusele, mistõttu ei käsitleta ala arendus endaga ülemäärast keskkonnamõju.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust alata Uue-Jakobi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.