

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Pärnu linn, Pärnu linn

Töö nr.: 2610

Koostaja:

Pärnu Linnavalitsus

Konsultant:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

september 2026

SISUKORD

1. Sissejuhatus	3
1.1. Osapooled	3
2. Kavandatava tegevuse kirjeldus	3
3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	4
3.1. Olemasolev olukord ja lähtetingimused	6
4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	8
4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	11
5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	11
5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid	11
6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE	16
7. KOKKUVÕTE	17

1. Sissejuhatus

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang juhul, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja sama paragrahvi lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 kohaselt kuulub selliseks valdkonnaks infrastruktuuri ehitamine või kasutamine. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb eelhindang anda muu hulgas **elurajooni arendamise** korral, kui tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 ega määruses mujal nimetatud tegevuste hulka. Kavandatava korterelamute piirkonna ulatust ja iseloomu arvestades on Mere tn 7 ja Mai tn 6 detailplaneering käsitatav nimetatud sätte tähenduses elurajooni arendamisena ning seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja koostada KSH eelhindang.

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

1.1. Osapooled

Tabel 1

Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu maakond	AS Sa.Met (10321395)

2. Kavandatava tegevuse kirjeldus

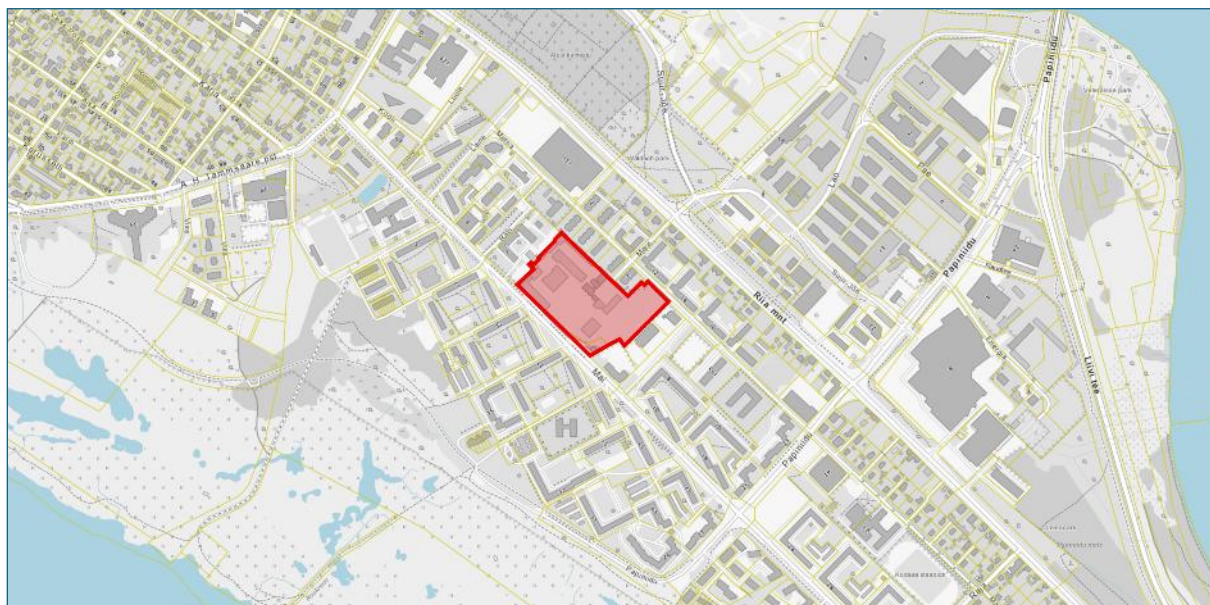
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pärnu linnas Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistutele korterelamupiirkonna välja ehitamine. Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistud on kavas jagada kaheks korterelamumaa krundiks, mis on kavas hoonestada korterelamutega vastavalt lisatud skeemile (vt Joonis 1). Täiendavalt planeeritakse ala läbiv tänav olemasoleva juurdepääsutee Mere tänav T2 pikendusele. Alale planeeritakse suurusjärgus 500 korterit koos Mai tänava äärsete äripindadega. Korterite arv täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus.



Joonis 1 Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu detailplaneeringu lahendusskeem

3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistuid, mis asuvad Pärnu linnas Mai elamupiirkonnas Mai ja Metsa tänavate vahele jääval alal. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Mai, Metsa ja Mere tänavatelt.



Joonis 2 Planeeritava ala asukoht Pärnu linnas Mai elumupiirkonnas

Tabel 2 – katastriüksuse andmed

Katastriüksuse address: Mere tn 7	
Katastritunnus:	62513:168:0740
Pindala:	39438,0 m ²
Sihtotstarve:	Tootmismaa 100%
Katastriüksuse address: Mai tn 6	
Katastritunnus:	62513:168:0680
Pindala:	1702,0 m ²
Sihtotstarve:	Ärimaa 100%

Mere tn 7 Kinnistul asuvad järgmised hooned:

Aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise liik	Ehitise nimetus	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)
Mere tn 7	103013998	hoone	Söökla	1973	221
Mere tn 7/1	103039548	hoone	Kontorihoone	1974	325
Mere tn 7/3	103039547	hoone	Dispetšerihoone	1986	569
Mere tn 7/4	103039546	hoone	Väravahoone	1972	316
Mere tn 7/5	103013995	hoone	Kaarhall		706
Mere tn 7/6	103013997	hoone	Pesumaja	1967	926
Mere tn 7/7	103014001	hoone	Töökoda	1978	1352
Mere tn 7/8	103013996	hoone	Olmehoone	1989	352
Mere tn 7/9	103014004	hoone	Pesumaja-saun	1980	132
Mere tn 7/10	103013993	hoone	Töökoda(peakorpus)	1959	1714
Mere tn 7/11	103013994	hoone	Töökoda	1981	1661
Mere tn 7/12	103013999	hoone	Plekksepa töökoda-garaaž	1986	358
Mere tn 7/13	103014002	hoone	Puidutöökoda-garaaž		592

Mai tn 6 Kinnistul asuvad järgmised hooned:

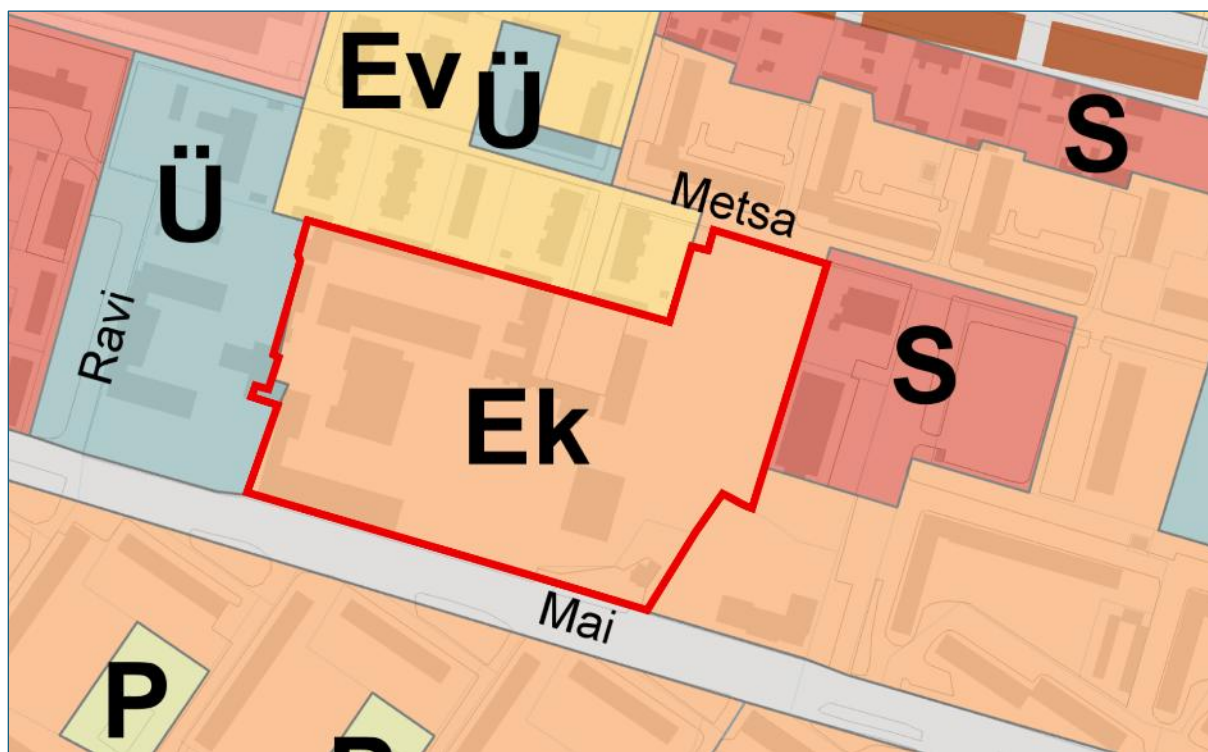
Aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise liik	Ehitise nimetus	Kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)
Mai tn 6	103042649	hoone	Bensiinijaam	1994	143

3.1. Olemasolev olukord ja lähtetingimused

Maakasutus.

Mere tn 7 ja Mai tn 6 katastriüksused paiknevad Mai elumupiirkonnas olles ümbritsetud valdavalt korruselamute ja väikeelamutega. Metsa ja Metsa tänav T2 tänavate nurgal asuvad lähim äri- ja teenindusfunktsioon. Mai elumupiirkond on hästi varustatud erinevate teenustega. Läheduses on mitmeid poode. Samuti on läheduses olulised linna teenusekeskused Papiniidu ristmikul ja A. H. Tammsaare pst ja Riia mnt ristmikul. Naaberkinnistul Ravi tn 2 paikneb Pärnu Haigla õendus- ja hoolduskeskus.

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt (kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21) on ala juhtfunktsiooniks määratud **korruselamute maa-ala (Ek)** (vt Joonis 3).



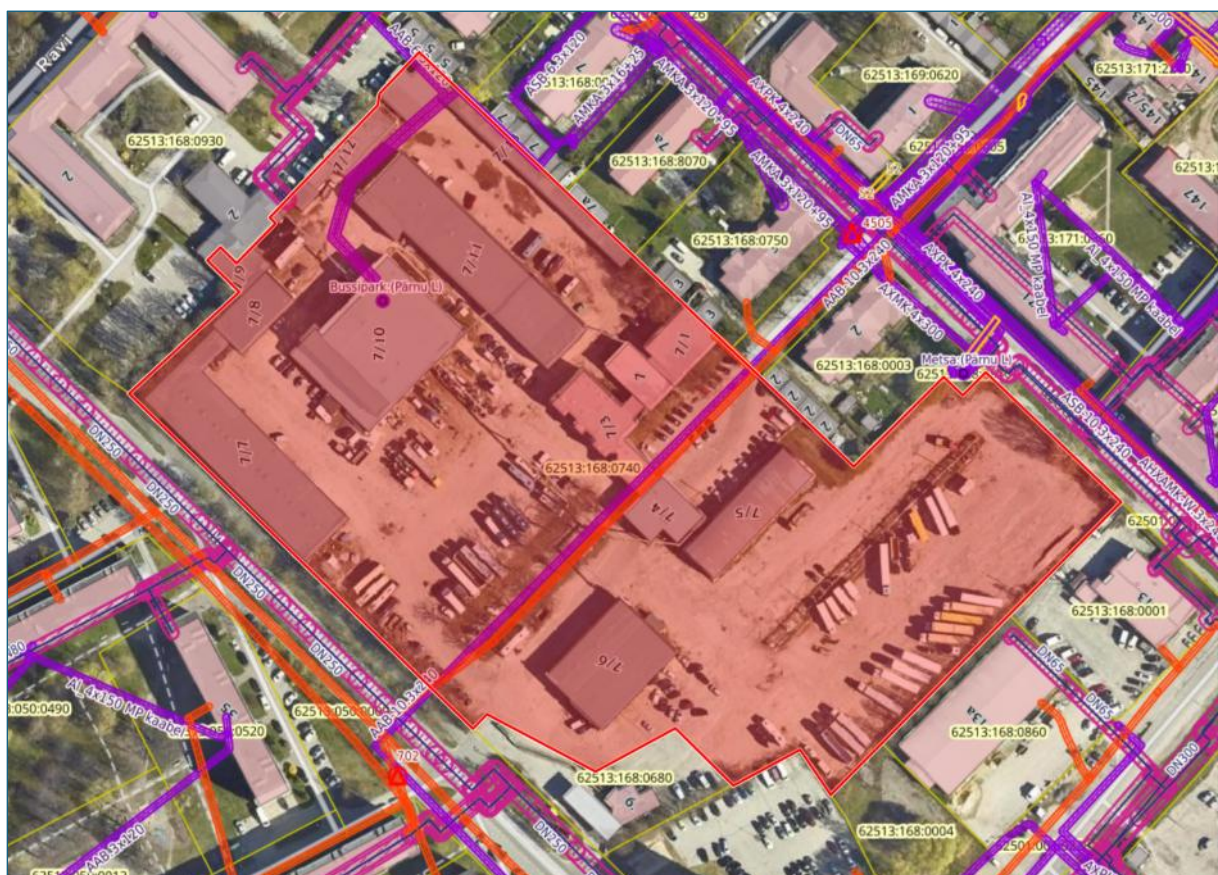
Joonis 3 Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistute asukoht kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maakasutuse kaardil (punane kontuur)

Piirangud, kitsendused

Planeeritavale alale jäävad järgnevad kitsendused (vt Joonis 4):

Kaitsevööndi nimetus	Pindala (m ²)
Surveseadme kaitsevöönd	6,87
Elektripaigaldise kaitsevöönd	196,55
Elektripaigaldise kaitsevöönd	204,13

Elektripaigaldise kaitsevöönd	6,03
Elektripaigaldise kaitsevöönd	16,17
Elektripaigaldise kaitsevöönd	283,65
Surveseadme kaitsevöönd	14,96
Elektripaigaldise kaitsevöönd	12,43
Sideehitise kaitsevöönd	56,52
Sideehitise kaitsevöönd	43,12
Sideehitise kaitsevöönd	105,88
Sideehitise kaitsevöönd	1,51
Sideehitise kaitsevöönd	24,20
Sideehitise kaitsevöönd	94,28
Sideehitise kaitsevöönd	13,01



Joonis 4 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardist

Looduskaitse ja –keskkond

Lähim looduskaitseala on Pärnu rannaniidu looduskaitseala (KKR kood: KLO1000584), mis asub planeeritavast alast ca 380 m kaugusel.

Pärnu rannaniidu looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta ja tutvustada: 1) elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7-50) nimetab I lisas. Need on liivased ja mudased pagurannad (1140), rannikulõukad (1150*)3, rannaniidud (1630*), valged luited ehk liikuvad rannikuluitid (2120),

hallid luited (2130*) ning puiskarjamaad (9070); 2) nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud kaitsealuse liigi emaputke (*Angelica palustris*) elupaiku; 3) liike, keda Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta (ELT L 20, 26.01.2010, lk 7-25) nimetab I lisas: kiivitaja (*Vanellus vanellus*), mustsaba-vigle (*Limosa limosa*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), väiketiir (*Sterna albifrons*), ja nende elupaiku; 4) rändlinnuliike nagu väiketüll (*Charadrius dubius*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), hänilane (*Motacilla flava*), kuldhänilane (*Motacilla citreola*) ja nende elupaiku; 5) kaitsealuseid liike nagu sile kardhein (*Ceratophyllum submersum*), kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*), kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*), balti sõrmkäpp (*Dactylorhiza baltica*) ja ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*) ning nende elupaiku.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

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

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 liikumisvõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel).
- Suuremad kaubanduskeskused kavandada üldplaneeringuga.
- Töötada välja terviklikud planeeringulahendused, vältides nn ühe-krundi planeeringuid.
- Kahanevates asulates selgitada välja lagunenenud 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).

¹ <https://riigiplaneering.ee/parnu-maakonna-planeering>

- Vältida elamualade kavandamist veekogude ehituskeeluvöönditesse ja roheline võrgustiku aladele.
- Planeeringute ja projektide koostamisel arvestada välisõhu kvaliteedi ja müra normidega.

Maakasutuse suunamisel üldplaneeringus on otstarbekas järgida järgmisi etapilise arengu üldpõhimõtteid.

Esimeses etapis peab toimuma asustuse tihendamine keskustes, eelkõige linnades ja piirkondlikes keskustes. Oluline on olemasolevate, kasutusest väljas olevate hoonestatud alade kasutuselevõtmine ja vajadusel neile uue funktsiooni leidmine. Kahanevates asulates tuleb olemasolev asustus kohandada inimväärsel elukeskkonnale vastavaks.

Teises etapis peaks toimuma olemasoleva asustuse, teede ja tänavate, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevate alade arendamine ning olemasolevate tootmis- ja ärimaade naabruses olevate uute tootmis- ja ärialade arendamine.

Alles seejärel võtta kasutusele muud alad. Nende kasutuselevõtu eelduseks on vajaliku tehnilise ja elamuehituse korral ka sotsiaalse taristu nõuetekohane väljaarendamine.

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks (lk 38):

- tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine;
- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktse asustusega;
- linnalise asustusega ala piirid ja maakasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga;
- linnalise asustusega ala sees paiknevad tiheasumid määrata üldplaneeringuga;
- väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgust;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;
- tagada roheline võrgustiku sidusus nii linnalise asula siseselt kui ka väliste roheline võrgustiku elementidega;
- Pärnu linna lähiümbruse roheline võrgustik siduda puhkemetsade, linnasiseste haljasalade, parkide ning puhke- ja sportimiskohtadega. Veekogud avada igaühele kasutamiseks;
- vee-äärsed alad siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid ja ühiskondlikke ehitisi;
- põhimõtted linnaruumi loodus- ja kultuuriväärtuste säilimiseks näha ette üldplaneeringuga. Tagada kaasaegsed puhkevajadused;
- eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga;
- Pärnu linnas ja selle lähiümbruses soodustada ühistranspordi kasutamist;

- linnalise asula laiendamist ei tohi kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale ega metsaalale, laienemine peab toimuma läbi üldplaneeringu;
- vaikselt piirkonnas vajadus määratleda üldplaneeringuga.

Pärnu linna asustatuse üldplaneering 2025⁺² näeb Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistute juhtfunktsiooniks korruselamute maa-ala (Ek), millele nähakse ette järgmised olulisemad tingimused (täpsemalt vaata üldplaneeringu seletuskiri lk 25 - 27):

Täisehituse %: 3-5 korruselise hoone puhul - kuni 30%, 6-8 korruselise hoone puhul – kuni 25%.

Planeerimise ja hoonestamise põhimõtted: Reeglina kavandatakse krundile üks korruselamu. Mitme korruselamu ühele krundile kavandamine on lubatud:

- uue terviklahenduse planeerimisel või
- kui kinnistut on võimalik korruselamute vahel jagada nii, et igal krundil on tagatud korruselamumaale esitatud nõuded.

Suurim lubatud maapealne korruselisus on 5 korrust, erandina kuni 8 korrust. Enam kui viiekorruselise hoonestuse kavandamine on lubatud terviklahenduse alusel, kui on tagatud sotsiaal- ja tugiteenuste kättesaadavus ning lahendus pakub kõrgekvaliteedilist elukeskkonda.

Üldreeglina peab korruselamumaal korteri kohta olema tagatud vähemalt: 3-5 korruse hoone puhul 100 m² krundi pinda; 6-8 korruselise hoone puhul 90 m² krundi pinda.

Vastavat näitajat täpsustatakse lähtuvalt planeeringuala kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist ning lähtuvalt kavandatava hoonestuse ja krundistruktuuri eripärast. Vastavat näitajat võib vähendada, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa all.

Liikluskorralduse põhimõtted:

Reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste parkimine) hoonestusega samal krundil. Kortrelamutele nähakse ette 1 parkimiskoht korteri kohta.

Terviklahenduste korral on lubatud eraldiseisvad hoonestust teenindavad parkimislahendused (parkimismaja jms).

Parkimist ei ole lubatud paigutada hoone alla selliselt, et 1. korruse tasandile tänavafondis jäävad tummad seinad või vaid hoonealune parkimisruum.

Haljastamise põhimõtted: väikseim lubatud haljastuse osakaal: 3-5 korrust - 30%, 6-8 korrust - 35%.

Detailplaneeringud

Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistutel kehtib Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 18. septembri 2008 a otsusega nr 64).

² <https://parnu.ee/uldplaneeringud>

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Koostatav detailplaneering on kavas koostada kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohasena. Endine bussipargi territoorium on olemasoleva korterelamupiirkonna keskel asuv suur, veidi üle 4 ha suurune maa-ala, mis ei ole hetkel ligipääsetav ega kasutatav tavapärase linnaruumina ning ei ole seetõttu ka osa paljude pärnakate teadlikust linnaruumist.

Pärnu maakonna planeering näeb ette üldised tingimused linnaruumi kompaktsuse ning olemasolevate teede ja taristu läheduses olevaid arendusi, millega on Mere tn 7 ja Mai tn 6 detailplaneeringu eesmärk kooskõlas.

Arvestades planeeritava ala suurust (41140 m²) ei ole takistusi Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu nõuete täitmisel. Eskiislahenduse eesmärk on kavandada alale üle 500 korteri, mis tähendab, et kooskõla üldplaneeringuga tuleb täpsemalt üle vaadata ning vajadusel põhjalikumalt läbi kaalutleda arvestades üldplaneeringus seatud nõudeid (vt p 4).

Planeeritav elamispindade hulk on Pärnu kontekstis küllaltki suur, mistõttu on sellise mahu lisandumisel oluline sotsiaalne mõju, mis on peamiselt seotud sotsiaalsüsteemi (lasteaiaid ja koolid) koormusega.

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Sotsiaalsed mõjud

Sõltuvalt planeeringuga lubatavast korterite arvust võib planeeringualale lisanduda suurusjärgus ligikaudu 800–1150 elanikku. Tegemist on hinnangulise vahemikuga, mitte prognoosiga: alumine suurusjärg vastab ligikaudu 390–434 korterile ning ülemine üle 500 korterile, eeldades keskmiselt ligikaudu 2,0–2,3 elanikku korteri kohta. Tegelik elanike arv sõltub kavandatavate korterite täpsest arvust, suurusest ja struktuurist ning kujunevate leibkondade koosseisust.

Sellise hulga elanike lisandumine lühikese perioodi jooksul tähendaks pikaajalist mõju Mai piirkonna elanike arvule ning suurendab nõudlust eelkõige alushariduse, põhihariduse, mängu- ja puhkealade ning muude igapäevaste teenuste järele. Mõju tugevus sõltub olemasolevate teenuste reservist ja planeeringu realiseerimise ajalisest jaotusest. Hoolimata planeeritavate korterite koguarvust on negatiivse mõju risk väike tulenevalt uute korterite pakkumisest ja nõudmisest kinnisvaraturul, üldisest majandusolukorrast ja rahvastiku dünaamikast. Lähtuvalt sellest on oluline ala etapiviisilisel arendamisel arvestada, et ehitatavate elamutega koos oleks lisaks juurdepääsudele ja parkimisele tagatud ka piisaval hulgal haljastatud ala välja ehitamine.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt on enam kui viiekorruselise hoonestuse kavandamine lubatud terviklahenduse alusel muu hulgas tingimusel, et tagatud on sotsiaal- ja tugiteenuste kättesaadavus (üldplaneeringu seletuskiri p 4.3.1.3).

Eelhindangu koostamise ajal puuduvad piisavad andmed, mille põhjal saaks hinnata, kas Mai piirkonna lasteaedades ja koolides on kogu planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalik teenindusreserv. Seetõttu tuleb enne planeeringulahenduse lõplikku määramist hinnata koostöös Pärnu Linnavalitsuse haridusvaldkonnaga kavandatavast elanike arvu kasvust

tulenevat hariduskohtade vajadust ning olemasolevate ja kavandatavate haridusasutuste võimekust. Vajaduse korral arvestatakse tulemustega planeeringu etapilisuse määramisel.

Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritavad funktsioonid (korterelamud + seotud funktsioonid) ei kätke endas ohtu keskkonnale sealhulgas õnnetuste ohtu.

Tuleohutus

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis- ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Liiklus

Planeeritav ala juurdepääsud on külgnevatelt tänavatelt – Mai, Metsa ja Mere tänav. Arvestades planeeritava ala asukohta, on võimalik sisenev ja väljuv liiklus suhteliselt hästi hajutada erinevate tänavate vahel. Kuigi Mai piirkonnas ei ole olemasolevate andmete põhjal põhjust oodata lähiaastatel üldist tänavavõrgu ülekoormust, siis ei saa sellest ilma täpsemate liiklusandmeteta järeldada, et lisanduv liiklus ei põhjusta probleeme ümbritsevas tänavavõrgus või ristmikel. Planeeringuga kavandatakse üle 500 korteri koos äripindadega, mistõttu ei ole arendusest tulenev liikluse kasv Mai piirkonna kontekstis marginaalne.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb liiklusanalüüsi abil hinnata olemasolevat ja planeeringujärgset liikluskoormust ning vähemalt planeeringuala juurdepääsude, lähimate ristmike toimimist hommikul ja õhtusel tipptunnil. Lisaks sõiduteede läbilaskvusele tuleb analüüsida jalakäijate teeületusi, rattaliikluse ohutust ning planeeringuala läbiva uue tänava võimalikku kasutamist läbisõiduliikluseks.

Planeeringuala asukoht olemasolevas elumupiirkonnas ning teenuste, ühistranspordi ja kergliiklusteede lähedus loob eeldused osa liikumiste tegemiseks jalgsi, jalgrattaga või ühistranspordiga. Nende võimaluste tegelik kasutatavus sõltub siiski planeeringu- ja liikluslahenduse kvaliteedist. Detailplaneeringuga tuleb seetõttu eelistada jalakäijatele ja ratturitele otseseid ning ohutuid ühendusi ning lahendada planeeringuala läbiv tänav kohaliku, rahustatud liiklusega tänavana. Samuti lahendada kergliiklusvahendite parkimine mugavalt ja hästi kättesaadavalt.

Müra

Planeeritava ala lähedane peamine müraallikas on Mai tänav. Mai tänava mürataseme kohta ei ole koostatud eraldi mürakaarti, mistõttu olemasolevate andmete põhjal ei saa Mai tn mürataset täpselt määrata. Varem koostatud Pärnu välisõhu mürakaartide alusel võib hinnata, et Mai tänava müratase on analoogne Riia mnt või Rääma tänava müratasemega. Lähtuvalt sellest saab hinnata, et 65 dB tsoon ulatub müraallikast 10 – 15 m kaugusele ja 60 dB tsoon ca 40 – 50 m kaugusele (Riia mnt). Rääma tänava ääres on analoogsed näitajad ca 1/3 kuni poole võrra väiksemad. Samas on näha, et hooned toimivad efektiivse müratõkkena takistades liigse müra kandumist hoovialale. Planeeritavad hooned asuvad Mai tänavast u 12 kuni 16 m kaugusel, mis on veidi lähemal, kui Mai tänava ääres tavapärane (olemasolevad hooned paiknevad tänava suhtes valdavalt diagonaalselt), kuid üldiselt kooskõlas hoonestuse kaugusega Mai tänavast.



Joonis 5 Müratasemete kaugused Riia mnt ääres (fragment Pärnu linna mürakaardist - päevane aeg)

Ravi tn 2 kinnistul paikneb Pärnu Haigla õendus-ja hoolduskeskus. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt Ravi asutuste ümbruse edaspidisel planeerimisel ja arendamisel vältida ravitegevust häirivaid tegevusi (müra, õhusaaste jne). Ehitustööde korraldamisel tuleb vähendada häiringuid Ravi tn 2 hooldekeskusele, sh kavandada mürarikkad tööd sobivale ajale, rakendada tolmutõrjet ning valida raskeveokite liikumisteed viisil, mis vähendab häiringuid elamualal ja hooldekeskuse juures. Täpsemad ehituskorralduslikud meetmed määratakse projekteerimise ja ehitamise etapis.

Vibratsioon

Vibratsiooni mõju puudub või on vähene. Võib ette tulla ajutist vibratsioonitaseme tõusu seoses ehitustegevusega, mis on ajutine ja lühiajaline.

Pinnas ja võimalik jääkreostus

Arvestades, et alal on pikalt paiknenud masuudihoidla, tankimisalad, remonditöökojad, õlihoiulad, pesulad, garaažid jne, tuleks välja selgitada, kas pinnaseuuringuid on tehtud. Kui ei ole, siis tuleb läbi viia pinnase uuring ja vajadusel ka põhjavee uuring³.

Õhukvaliteet

Pärnus ei paikne riiklikku linnaseirejaama, mille mõõteandmete põhjal oleks võimalik hinnata vahetult Mai piirkonna või planeeringuala õhukvaliteeti. Piirkonna õhukvaliteedi üldise tausta kirjeldamiseks on kasutatud Open-Meteo Air Quality API kaudu kättesaadavaid Copernicus Atmosphere Monitoring Service'i (CAMS) modelleeritud andmeid. Euroopa CAMS-i õhukvaliteedi andmestiku ruumiline lahutus on ligikaudu 0,1° ehk 11 km. Seetõttu iseloomustavad andmed Pärnu laiema piirkonna tausttingimusi ega võimalda eristada linnasiseseid lokaalseid erinevusi.

Open-Meteo/CAMS-i andmestiku põhjal esineb peenosakeste PM_{10} ja $PM_{2.5}$ sisalduses perioodilisi suurenemisi, eelkõige külmal aastaajal. Planeeringuala lähikeskkonnas võib peenosakeste sisaldust mõjutada eelkõige liiklus. PM_{10} tekib muu hulgas teekatte ja rehvide kulumisest ning varem teepinnale ladestunud tolmu taaslendamisest. Eesti uuringutes on

³ Pinnase seisundi hindamise õiguslik alus, Keskkonnaministri määrus nr 26, Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases. <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/104072019006>

näidatud, et naastrehvide kasutamine suurendab teekatte kulumisest pärinevat PM₁₀ heidet ning kuivemal perioodil suureneb teele kogunenud osakeste taaslendamine.

Planeeringuga kaasneva õhusaaste vähendamise seisukohalt on oluline piirata täiendava autoliikluse vajadust ning luua head tingimused jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumiseks. Planeeringuala sisese liikluse rahustamine ja väiksemad sõidukiirused vähendavad lisaks liiklusohule ka liiklusest tulenevat tolmu ja muid heiteid.

Insolatsioon

Planeeritav hoonestus on võimalik lahendada nõnda, et krundi siseselt on võimalik tagada piisav insolatsioonitase kõikidele elupindadele. Kontrollida tuleks Metsa tänava äärde jäävate hoonete insolatsioonitaseme muutust.

Eskiislahenduse kohaselt on kõrgeimad hooned kavandatud planeeritava ala edelakülge, mis varjutab hooviala õhtupäikese eest. Detailplaneeringu koostamise käigus hinnata insolatsiooni mõju ja ulatust ning analüüsida selle mõju hoovialale kavandatavate tegevuste suhtes.

Soojussaare efekt

Korterelamupiirkonnaga kaasnevad suhteliselt ulatuslikud maapealsed parkimisalad, mistõttu tuleb näha ette meetmed soojussaare efekti minimeerimiseks või vältimiseks.

Detailplaneeringuga anda nõuded katendite valikule (vältida ulatuslikku tumedat pinda), samuti arvestada parklate paigutuse (haljastusest ja hoonetest põhja suunas) ja haljastuse osakaaluga parklates.

Sademeveed

Planeeringuala on olemasolevas olukorras endise bussipargi territooriumina juba ulatuslikult hoonestatud ja kõvakattega. Planeeringuala paiknemine väljaspool merevee üleujutusohuga ala ei välista valingvihmadega kaasnevat lokaalset sademeveeriski. Lühiajalise intensiivse sademe korral sõltub üleujutusrisk eelkõige sademeveesüsteemi vastuvõtuvõimest, vett mitteläbilaskvate pindade osakaalust, maapinna kõrguslahendusest ning sademevee ajutise kogumise ja imutamise võimalustest. Seetõttu tuleb planeeringulahenduses vältida olukorda, kus sademevee tipukoormus suurendab liigselt olemasoleva sademeveesüsteemi koormust.

Maastikulahenduse (nii rohealad, kui liiklusalad) projekteerimisel näha ette meetmed tipukoormuse hajutamiseks. Näha maastikulahenduses ette asjakohased meetmed: hajutada haljasalale, võimalusel imutada, kavandada biopuhvreid, veepeenraid, rakendada taaskasutust jms. Kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Planeeringualal võib esineda varasemast kasutusest tulenev pinnasereostust, mis tähendab, et reostunud või potentsiaalselt reostunud pinnasesse ei või sademevett imutada enne, kui on tõendatud, et see ei põhjusta saasteainete liikuma pääsemist ega põhjavette kandumist.

Üleujutuse oht

Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga alasse (vt Joonis 6).



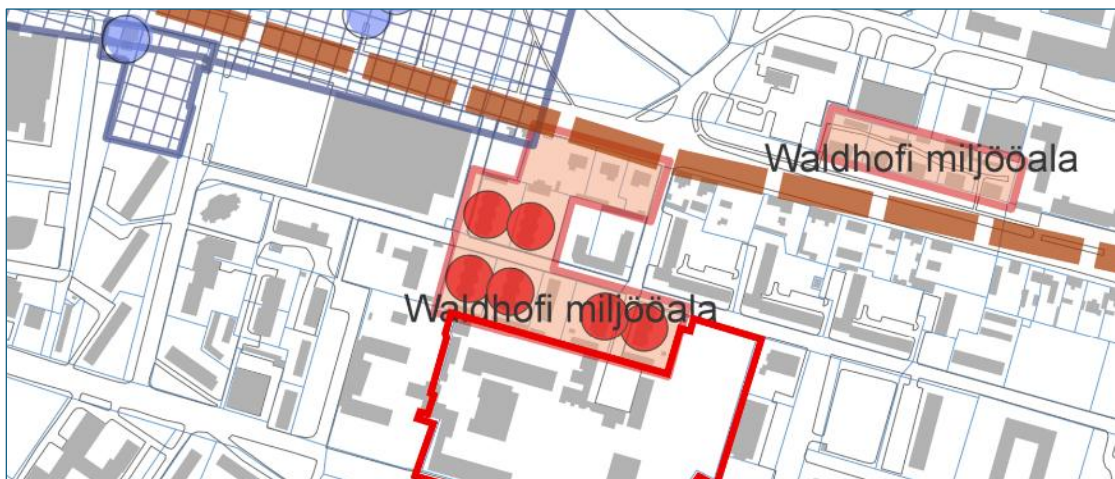
Joonis 6 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti üleujutusala kaardirakendusest (üleujutuse tõenäosus 1x 1000 aasta jooksul)

Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on nii Pärnu kesklinna kui ka Mai elamupiirkonna kontekstis oluline. Mai elamupiirkonnas on mõju seotud eelkõige visuaalse muutuse ja uue juurdepääsutee tekkimisega. Muutus on positiivne, kuid detailplaneeringu käigus tuleks anda ka täpsem hinnang, kuidas uushoonestus sobitub olemasolevasse Mai piirkonna hoonestusstruktuuri.

Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt on Mere tn 2 ja 3 ning Metsa tn 2, 4, 5 ja 7 väärtuslikud üksikobjektid ning osa Waldhofi miljööala (vt Joonis 7).



Joonis 7 Planeeritava ala külgnemine Waldhofi miljööalaga (Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kultuuriväärtuslike alade ja objektide kaart)

Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)

Lähim looduskaitseala on Pärnu rannaniidu looduskaitseala, mis on Natura 2000 alasse kuuluva Rannaniidu loodusala samades piirides. Ala asub planeeritavast alast ca 380 m kaugusel. Kuna planeeritav ala asub olemasoleva korterelamuala keskel, siis ei kaasne arendusega looduskaitsealale olulist ebasoodsat negatiivset keskkonnamõju.

- Elupaikade kadu – lisanduv liikumine toimub olemasolevatel radadel ja juurdepääsudel, mistõttu olulist planeeringualast lähtuvat mõju elupaikadele ette ei ole näha;
- veerežiimi muutus – ei ole ette näha, kuna planeeritav ala on juba hoonestatud ning asub hoonestatud alade keskel, mistõttu uushoonestuse rajamine ei põhjusta olemasoleva veerežiimi muutust;
- sademevesi – käideldakse maksimaalselt koha peal ning juhitakse sademeveekanaliseerimisele;
- müra/valgus – tõenäoliselt väikese ulatusega, sest elumupiirkonna arendamisega ei kaasne täiendavaid ülemääraseid müra- ja valgusallikaid;
- lisanduv puhke- ja külastuskoormus rannaniidule – planeeringuala paikneb Pärnu rannaniidu looduskaitsealast ligikaudu 380 m kaugusel ning kaitseala ja Mai rand jäävad planeeringuala elanike jaoks mugavasse jalgsi ja jalgrattaga liikumise kaugusse. Planeeringuga võib lisanduda hinnanguliselt suurusjärgus 800–1150 elanikku, mistõttu suureneb tõenäoliselt ka rannaniidu ja ranna puhkeotstarbeline kasutamine. Külastuskoormus tuleb võimalikult koondada selleks ettevalmistatud teedele, radadele ja puhkekohtadesse. Planeeritaval alal tagada piisavad kohapealsed puhke- ja rekreatsioonivõimalused. Lisanduv külastuskoormus on juhitav ning selle tõttu olulise ebasoodsa mõju tekkimist Rannaniidu loodusala kaitse-eesmärkidele ei ole põhjust eeldada.

Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestev, pöördumatu ja pikaajaline. Ala hoonestamisel on märkimisväärne ruumiline mõju, sest olemasoleva välja kujunenud Mai elumupiirkonna keskel asuv suur maa-ala muutub osaks tavapärasest linnaruumist, mis on positiivne areng.

Lisaks täiendavale liikluskoormusele kaasneb planeeringu realiseerimisega samaaegselt elanike arvu, liiklusnõudluse, haridus- ja muude teenuste vajaduse, avaliku ja poolavaliku väliruumi kasutuse ning tehnilise taristu koormuse kasv. Liikluse suurenemise kaudu võivad kumuleeruda ka müra ja liiklusest pärineva õhusaaste mõjud.

Planeeringu positiivse (kumulatiivse) mõjuna võib käsitleda uute jalgsi ja rattaga liikumise ühenduste tekkimist ning piirkonna teenuste kasutajaskonna suurenemist. Positiivse mõju realiseerumine sõltub siiski sellest, kas uus tänavavõrk ja avalik ruum lahendatakse ümbritseva piirkonnaga sidusalt ning ei kujune peamiselt autoliikluse teenindamiseks.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS, TINGIMUSED PLANEERINGULE

- a) Detailplaneeringu koostamisel hinnata planeeringuga lisanduva elanikkonna suurusjärku ning kontrollida koostöös Pärnu Linnavalitsusega eelkõige alus- ja põhihariduse teenuste olemasolevat ja prognoositavat võimekust. Hinnata planeeringu realiseerimiseks vajaliku sotsiaalse ja tehnilise taristu olemasolu. Planeeringu realiseerimise tingimuste aluseks võtta kohaliku omavalitsuse andmed ja muud asjakohased põhjendused.
- b) Detailplaneeringu koostamisel lahendada ala arendamine etapiviisiliselt nii, et ehitatavate elamutega koos oleks lisaks juurdepääsudele ja parkimisele tagatud ka piisaval hulgal haljastatud ala välja ehitamine.

- c) Detailplaneeringu koostamisel tuleb liiklusanalüüsi abil hinnata olemasolevat ja planeeringujärgset liikluskoormust ning vähemalt planeeringuala juurdepääsude, lähimate ristmike toimimist hommikul ja õhtusel tippunnil. Lisaks sõiduteede läbilaskvusele tuleb analüüsida, jalakäijate teeületusi, rattaliikluse ohutust ning planeeringuala läbiva uue tänava võimalikku kasutamist läbisõiduliikluseks.
- d) Planeeritavat ala läbiv tänav lahendada kohaliku, rahustatud liiklusega tänavana (maks 30 km/h) ning läbiva autoliikluse teket piirata tänavadisainiga. Näha ette täpsemad nõuded rahustatud liikluse tagamiseks, et vähendada liiklusest tulenevaid negatiivseid mõjusid (müra, peenosakesed, liiklusõnnetused jm). Ka hoonete vahele jääval alal näha ette tingimused ohutu ja inimsõbraliku elukeskkonna kujundamiseks (rahustatud liiklus, haljastus, katendid jm).
- e) Liiklusanalüüsi tulemuste põhjal otsustada mürauuringu vajadus ning vajaduse korral modelleerida olemasolev ja perspektiivne liiklusrünnak.
- f) Detailplaneeringu koostamise käigus selgitada välja, kas alal on tehtud pinnaseuuringuid. Kui uuringuid ei ole tehtud, siis on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia pinnase reostusuuring. Põhjaveeuuring teha juhul, kui selle vajadus tuleb pinnaseuuringust.
- g) Detailplaneeringus näha ette nõuded sademevee ära juhtimiseks viisil, mis tagab tipukoormuse hajutamise. Välistada sademevee immutamine reostunud pinnasesse.
- h) Detailplaneeringu koostamisel hinnata kavandatava kõrgema hoonestuse varjutuse ja insolatsiooni mõju planeeringuala õuealadele ning Metsa tänava äärsele olemasolevale hoonestusele. Analüüsi tulemusi arvestada hoonete asukoha, kõrguse ja liigenduse määramisel. Kontrollida Metsa tn äärde jäävate hoonete (Mere tn 2, 3, Metsa tn 5, 7 ja 7a) insolatsioonitaseme muutust. Samuti hinnata insolatsioonitaset hoovialadel ning selle mõju õueala kasutatavusele.
- i) Detailplaneeringus näha ette tingimused soojussaarte vältimiseks või nende mõju vähendamiseks (katendite valik, haljastuse ja parklate paigutus).
- j) Detailplaneeringu koosseisus esitada illustratsioonid või visualiseeringud, mille abil on võimalik hinnata planeeritava hoonestuse mõju olemasoleva hoonestuse kontekstis.
- k) Waldhofi miljöölaga külgneval alal vältida liigset kontrasti uushoonestuse ja miljööala hoonestuse vahel. Waldhofi miljöölaga külgneva hoonestuse paigutamisel ja arhitektuurisel liigendamisel arvestada kontaktvööndi hoonestuslaadi ning vältida põhjendamatult järsku ruumilist kontrasti. Detailplaneeringu koosseisus esitada visualiseeringud, mis võimaldavad hinnata uushoonestuse ja miljööväärtusliku hoonestuse omavahelist suhet.
- l) Detailplaneeringuga seada nõuded ehitustegevuse aegse mõju vähendamiseks. Lammutamis- ja ehitustööde kavandamisel rakendada meetmeid müra, tolmu, vibratsiooni ja raskeveokiliikluse häiringute vähendamiseks, pöörates erilist tähelepanu Ravi tn 2 õendus- ja hoolduskeskusele. Enne lammutamist selgitada välja ohtlikke aineid sisaldavate ehitusmaterjalide olemasolu.

7. KOKKUVÕTE

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

Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu detailplaneeringu realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi keskkonnamuutusi ja/või -ohte, mis vajaks keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH)

menetlust. Vastavalt Planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanneteks planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

Planeeringuala paikneb olemasolevas linnakeskkonnas. Kehtiv üldplaneering näeb alale ette korterelamute kavandamise. Endise bussipargi territooriumi hoonestamine avab varem suletud linnaruumi ning avab võimaluse hea kvaliteediga ja tervikliku elukeskkonna loomiseks. Planeeringulahenduse täpsustamisel arvestatakse käesolevas eelhinnangus esitatud asjakohaste tingimustega (vt p 6). Detailplaneeringu realiseerimine eespool toodud tingimusi arvestades ei too kaasa ülemäärast keskkonnamõju, mis tingiks vajaduse KSH koostamiseks.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alata Pärnu linnas Mere tn 7 ja Mai tn 6 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist..