



KORRALDUS

30.12.2024 nr 839

Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

OÜ Sunny Assets ja OÜ Palmirand on esitanud Pärnu Linnavalitsusele Valgeranna külas Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada ca 10,58 ha suurune planeeritav maa-ala ärimaa-, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus hoonestamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesandeks määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja vajalike tehnovõrkude rajamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritav maa-ala asub Valgeranna külas Pärnu lahe põhjakaldal Valgeranna golfväljaku läheduses. Planeeringuala põhjapoolseks piiriks on poldritamm ja lõunapiiriks meri. Planeeringuala hõlmab Valgeranna kämping (kat. tunnus 15904:003:0527), Augusti (kat. tunnus 15904:003:0809) ja osaliselt riigiomandis olevat 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Laheselja katastriüksust (16001:001:0423) ning ümbritsevat maa-ala.

Maa-ameti kaardirakenduse andmete põhjal on Valgeranna kämpingu katastriüksuse pindala 7,42 ha ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Augusti katastriüksusel pindala on 3,16 ha ja maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on kokku ca 14,1 ha.

Valgerand on läbi aastate olnud populaarne suvitus ja supluskoht, mille rannaosa avaneb otse lõunasse ja on põhja poolt kaitstud metsaga. Valgerannas on arendatud puhkemajandust 1930-ndatest aastatest alates. Oma nime on ta saanud pika lõunasse avaneva mere äärsel valge liivariba järgi, plaaži pikkus on ca 4 km. Enamikul planeeringu alal kasvab suhteliselt hõre puistu, mis vaheldub lagendikega/ lagedamate aladega. Varasemalt on puude kasvutihedus olnud suurem, puistut on planeeritaval alal harvendatud. Kinnistute äärealadel on puude kasvutihedus suurem ning vaadeldava ala keskosas kasvab puid hõredamalt.

Valgeranna kämpingu kinnistul on varasemalt asunud puidust kämpingud ja telkmajad, mis on tänaseks valdavalt hävinenud, vaid kohvikuhuone (varasem ümberehitatud söökla) on säilinud. Ehitisregistri andmetel asub Valgeranna kämping kinnistul 1-korruselise söökla ehitiselase pinnaga 356 m². Augusti kinnistu on hoonestamata.

Kontaktvööndi alas, planeeringualast idas, teisel pool Doberani teed, asuvad ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused, mis on hoonestatud kuni 2-korruseliste hoonetega. Seal asub hulgaliselt avalikkusele suunatud puhkeotstarbelisi ehitisi: Doberani Rannamaja, külalistemajad, Valgeranna Seikluspark, Valgeranna vaateplatvorm ja Valgeranna

discgolfirada, õpilasmaleva hooned. Peagi on piirkonda valmimas padeliväljak. Planeeringualast kirdesse jääb Valgeranna golfiväljak ja läände Audru poldri looduskaitseala. Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Piirkonnas on mitu looduskaitsealust ala: läänes Audru poldri looduskaitseala, mere poolt Pärnu lahe hoiuala, idas kaugemal ka Valgeranna hoiuala. Kaitstavate alade eesmärkideks on säilitada Valgeranna maastik, mis on tuntud oma kaunite valgete luidete poolest, ning taastada ohustatud ja haruldaste linnuliikide elupaigad ning rändlindudele sobivad peatumis- ja toitumisalad.

Planeeringualaga piirnev Audru poldri looduskaitseala, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Pärnu lahe linnualana, on Eestis üks olulisemaid elupaiku märgala linnuliikidele ja rahvusvahelise tähtsusega lindude kevad- ja sügisrände peatuspaik. Ala sobilikkus rändlindudele tuleneb asukohast ja keskkonnatingimustest. Looduskaitseala jääb mitme liigi rändekoridori keskmesse. Planeeringualast läänes ja põhjas asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, kus asub Poldri tammi tee. Paralleelselt teega asub planeeringualal kuivenduskraav.

Planeeringualal kehtivad järgnevad kitsendused:

- veekogu kallasrada;
- ranna veekaitsevöönd 20 m (Veeseadus);
 - ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m (Looduskaitseadus): Ranna ja kalda piiranguvööndis asuval metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (antud asukohas 200 m);
- ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m (Looduskaitseadus);
- vastavalt maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele jääb planeeringuala üleujutusohuga alale:
 - esinemistõenäosus 1 kord 10 aasta jooksul (üleujutuse abs +2,2 m);
 - esinemistõenäosus 1 kord 100 aasta jooksul (üleujutuse abs +3,0 m);
 - esinemistõenäosus 1 kord 1000 aasta jooksul (üleujutuse abs +3,082 m).

Üleujutusega seotud risk on üleujutuse esinemise tõenäosus koos üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgedega inimese tervisele, varale, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele. Planeeringualale ulatuvad elektripaigaldiste kaitsevööndid.

Ehituskeeluvööndit alal kehtiva detailplaneeringuga varasemalt vähendatud ei ole, kuid vastavalt Audru osavallas kehtivale üldplaneeringule on planeeritavale alale määratud 100 m veekogu ehituskeeluvöönd.

Piirkonda on kehtestatud Audru Vallavolikogu 06.04.2000 otsusega nr 45 „Valgeranna puhkeala detailplaneering”, mis hõlmab muuhulgas ka Valgeranna kämpingu kinnistut. Kehtestatud detailplaneeringuga planeeriti kämpinguid ja selle juurde kuuluvat hoonestust ning vabaaja veetmise võimalusi. Planeeringu kohaselt on kinnistu hoonestamine ette nähtud ärimaa (kaupluste ja majutustevõtete maa) ja üldmaa (haljasalade ja supelrandade maa) kasutamise sihtotstarbega hoonetega lisaks piirkonnas veekogude-, teede ja alajaamade maa sihtotstarbele. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Valgeranna rand määratud avalikuks supelrannaks. Täna ei ole kehtiva detailplaneeringu alusel Valgeranna kämpingu kinnistul läbi viidud maakorralduslikke toiminguid, kruntimisi ega kinnistute moodustamisi ja ei ole ehitatud planeeritud kämpinguid.

Kehtiva Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) järgi asub planeeritav ala reserveeritud ärimaal (B). Üldplaneeringus reserveeritud ärimaale võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad ning keskkonnaohutu väiketootmine.

Audru valla üldplaneeringu kohaselt ei ole ärimaale rajatud hoonetesse lubatud seada korteriomandit ja (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust

pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe. Võib järeldada, et piirkond on orienteeritud puhkamisele ning seega ei saa praeguses menetlusetapis järeldada, et sinna viidud teenused oleksid piisavad, et tagada ja toetada aastaringset elamist. Käesoleval juhul tuleb lähtuda sellest, et ärimaale võimalike korteriomandite ja iseseisva elamufunktsiooniga hoone rajamise lubamine selgub planeeringu koostamise käigus ja haldusorgani kaalutusotsuse alusel.

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu kohaselt on peamise puhkeala arendamise alana ette nähtud Valgeranna ja Audru vahelist piirkonda. Osavallal on 23 km pikkune merepiir, millest ligi 4 km on valge liivaga kaetud rannariba, suvitus- ja supluskoht Valgerand, oma laugja liivaranna ning männimetsaga. Audru valla üldplaneeringuga on Valgerand määratud avalikuks supelrannaks.

Audru valla üldplaneeringuga on käsitletud Pärnu maakonna teemaplaneeringuga, *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, käsitletud maakonna tasandi rohelist võrgustikku. Üldplaneeringuga on määratud mere äärde ja mööda rannajoont rohevõrgustiku koridor K9.

Üldplaneeringuga on sätestatud põhimõte, et säiliksivad toimivad rohekoridorid ja väärtuslik loodus. See tagab väärusliku elukeskkonna ja kohalike puhkamisvõimaluste säilimise.

Pärnu maakonna planeeringuga (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74) tehakse ettepanek nimetada Pärnumaa kaheksa väärtuslikku maastikku Eesti rahvusmaastikeks, sealhulgas ka väärtuslik Audru – Valgeranna maastik. Valitud maastikud on unikaalsed, tuntud nii Eestis kui ka kaugemal ning vääriavad kõrgendatud tähelepanu. Maakonnaplaneeringu järgi asub detailplaneeringu ala Audru – Valgeranna väärtuslikul maastikul A27, mis hõlmab Audru aleviku, Valgeranna ja selle vahele jääva madala Audru poldri.

Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on Pärnu maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb funktsioneerivaks tervikuks ühendatud tugialadest ja koridoridest. Roheline võrgustik täpsustab bioloogilise mitmekesisuse toimimise struktuuri ning loob eeldused loodushoidlikuks ja tasakaalustatud arendustegevuseks.

Maakonnaplaneeringuga määratud rannikuvööndi puhkealade hulka kuuluvad kuurordi- ja suvituslinn Pärnu ja seda ümbritsev puhkepiirkond, kuhu kuulub teiste seas ka Valgerand. Kasutustingimustena soositakse puhkealadel puhkemajandusliku ja ökoturismiga seonduvaid tegevusi. Pärnumaa puhkealad on seotud mere, rannikumaastike, metsade ja rabade, kaitsealade ja teiste looduskunite kohtadega. Maakondlikud puhkealad on kavandatud selleks, et maakonna elanikud, külalised ja turistid saaksid neid avalikult kasutada erinevateks vabaaja harrastusteks.

Pärnu maakonnaplaneering sätestab, et Pärnu kui Eesti suvepealinna külustusperioodi tuleb pikendada loomemajanduse, rahvusvahelistumise ja maakonna loodus- ja kultuuripärandiga tervikuks väärtusahelaks lõimimise abil. Suuri jõupingutusi tuleb teha taastusravi võimaluste mitmekesistamiseks ja nende rahvusvaheliseks turundamiseks. Vee-äärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi.

Algatatava Valgeranna kämpingu ja Augusti kinnistute detailplaneeringuga soovitakse lisaks Valgeranna kämpingu kinnistule anda ehitusõigus Augusti kinnistule. Soovitakse rajada puhke- ja majutusasutusi koos äripindade ehitamisega (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa), et oleks võimalus lisaks majutusele pakkuda muid teenuseid, rajatakse rannapromenaad. Eesmärk on luua kaasaegne, kvaliteetne ja kasutajasõbralik puhkekeskkond.

Piirkond on sobilik puhke- ja majutusteeninduse pakkumiseks, on olemas hea infrastruktuur, on hea ühendus sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu – puhke-virgestusala, loodusekeskne keskkond. Avalikult kasutatav ranna- ja puhkeala korrastatakse, alale nähakse ette aktiivset vaba aja veetmist toetavaid tegevusi. Promenaad võimaldab inimestel nautida

merevaadet ja jalutada mööda rannajoont. Avalikult kasutatav ranna- ja puhkeala teenindamiseks kavandatakse rannakohvik, mis nähakse ette olemasoleva kohvikuhoone kohale.

Puhke- ja majutus- (sealhulgas taastusravi-, kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-) asutuste hoonestuse rajamine mereäärsesse piirkonda toob kaasa ala aktiivsema kasutuse ning aitab edendada turismi. Samal ajal säilitatakse ranna- ja promenaadiala avalikuks kasutamiseks kättesaadavus ning mitmekesistatakse seal pakutavaid teenuseid. Kokkuvõttes loob mereäärse puhke- ja majutus- (taastusravi-, kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-) asutuste hoonete ja nendega seotud äripindade rajamine tasakaalustatud keskkonna, mis ühendab ärilise tegevuse, mereäärse promenaadi avalikult kasutatava supelrannaga.

Planeeringuala kruntide kasutamise otstarbeks kavandatakse majutushoone maa (ÄM); kaubandus-, toitlustus-, teenindushoone maa (ÄK), kultuuri- ja puhkerajatiste maa (PK); turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT); virgestusmaa (P); supelranna maa (PR); haljasala maa (HP); tee ja tänava maa (LT) maakasutusega funktsioonid.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang

Detailplaneeringuga kavandatakse uut puhkemajanduspiirkonda ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude (teed, elekter, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid jms) rajamist. Seetõttu on tegemist ka infrastruktuuri rajamisega ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindangu vajadus tuleneb lisaks KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktide 2 ja 8 ning § 14 punktist 2 (väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine).

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 p 12, 19 ja p 22 kohaselt käsitletav turismimajanduse, puhke-, spordi- või virgestusalade rajamisena või muu tegevusena, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2 prim 2 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.

Detailplaneeringu KSH vajaduse välja selgitamiseks koostati KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 esitatud kriteeriumitel põhinev Valgeranna külas Valgeranna kämpingu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu on koostanud LEMMA OÜ (täiendatud aprill 2024).

Eelhindangus kirjeldatakse detailplaneeringuga kavandatavat, analüüsitakse vastavust kehtivatele õigusaktidele ja seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, arvestades nende kehtestamise tasandit.

Eelhindangus analüüsiti võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid ja teemasid: kavandatava tegevuse mõju prognoosimine Natura 2000 võrgustiku aladele; kaitstavad loodusobjektid; tegevuse kaitsekorralduslik vajadus ning leevendavad meetmed; loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus; mõju kultuuriväärtustele; jääkreostus; maastik ja visuaalne mõju; mõju pinna- ja põhjaveele; müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus; avariiohtude esinemise võimalikkus; lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine; sotsiaal-majanduslikud jm tingimused; piiriülene keskkonnamõju.

Eelhindamise tulemuste alusel jõuti järeldustele:

- detailplaneeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- planeeringuala piirneb Natura 2000 võrgustiku aladega, kuid puudub negatiivne mõju Pärnu lahe linnuala kaitse-eesmärkidele või terviklikkusele;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist, mis tooks kaasa ülenormatiivsete tasemete esinemise;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lisaks on eelhinnangus loetletud leevendavad meetmed planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks järgmiselt:

- Käesoleval hetkel ei ole teada, milline on kavandatavate hoonete arhitektuur. Juhul kui kavandatakse suuri klaaspindasid, tuleb arvestada, et paljud linnud ei taju klaaspinda kui takistust. Samuti rändavad paljud linnud öösiti, mistõttu on vajalik pöörata tähelepanu ka valgustuslahendusele, et tehisvalgus neid ei eksitaks. Lindude kokkupõrkeriski on võimalik vähendada juba hoonete asukoha ja ümbruse planeerimisel ning arhitektuursete lahendustega. linnusõbraliku arhitektuuriga on võimalik kokkupõrgete tõenäosust oluliselt vähendada.
- Detailplaneeringu elluviimine muudab maastikuilmet. Tegemist on samas planeerimisega perspektiivsel arendataval Valgeranna puhkealal, kus on planeeringuliste lahendustega võimalik vähendada visuaalset mõju maastikus.

Samuti tuleb rakendada edasises DP koostamise menetluses Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kokkuvõttes järeldatakse, et planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Seega KSH läbiviimine Valgeranna kämping ja Augusti kinnistute detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

KeHJS §2² 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. Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Pärnu Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohta asjakohaste asutuste seisukohta. Detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Keskkonnaamet (17.10.2024 kiri nr 6-2/24/2122-4), Transpordiamet (23.10.2024 nr 7.2-2/24/16778-2), Terviseamet (04.10.2024 kiri nr 9.3-1/24/9748-2) ja Regionaal- ja põllumajandusministeerium (25.10.2024 kiri nr 14-3/4223-1).

Kohalikul omavalitsusel on kohustus hoida elurikkust ja säilitada väärtuslikke maastikke, need on inimese tervise, heaolu ja jätkusuutliku majanduse aluseks.

Detailplaneeringualal tuleb järgida kõrgema taseme strateegilisi planeerimisdokumente, mis on andnud hinnangu maastiku väärtustele, pakuvad esteetiliselt naudingut ja neid väärtusi tuleb säilitada.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 125 lg 1, § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja p 3 alusel ning arvestades OÜ Palmirand 21.12.2023 ja 07.11.2024 esitatud avaldusi

1. Algatada Pärnu linnas Valgeranna külas Valgeranna käämpingu ja Augusti kinnistute ning nende lähiümbruse detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on selgitada planeeringualale sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning määrata liikluskorralduslikud (sh turvaline jalakäijate ja kergliiklejate läbipääs) põhimõtted, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Eesmärgiks on maastikku väärtustades Valgeranna puhkeala võimaluste mitmekesistamine mereäärse virgestusala, puhkemajanduse ja tervise edendamise arenguks rannikuäärses looduskeskkonnas kookõlas kultuuripärandiga. Eesmärgiks on edendada turismi ja arendada puhke- ja majutus- (kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-) asutuste hoonete ja nendega seotud äripindade rajamist mereäärses puhkepiirkonnas, et pakkuda mitmekesiseid vaba aja veetmise võimalusi.

Koostamise üheks eesmärgiks on ka avaliku ranna- ja puhkeala ulatuses üldkasutatava maa (puhke- ja haljasala maa-ala ning supelranna maa-ala) krundi moodustamine, selle korrastamine ja üle andmine kohalikule omavalitsusele. Valgerand määratakse avalikuks supelrannaks.

Detailplaneering koostatakse Pärnu Maakonnaplaneeringu ja Audru valla üldplaneeringu kohasena. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku toimimine. Detailplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut.

1.1. Hoonestus planeeritakse Audru – Valgerand väärtusliku maastiku alale. Valgerannas on arendatud puhkemajandust 1930-ndatest aastatest alates, sellest tulenevad ka kõrged ootused arhitektuursele lahendusele. Planeeringualale parima tervikliku ruumilise lahendus leidmiseks tuleb detailplaneeringu eskiisi staadiumis koostada vähemalt kolm eriilmelist planeeringu lahendust (vähemalt kolme osalejaga), mille žüriis peavad osalema ka linnavalitsuse esindajad, sealhulgas linnaarhitekt. Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.

1.2. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb käsitletavate maa-üksuste kohta läbi viia maastikuarhitekti või samavõrd pädeva spetsialisti poolne maastikuväärtuste hinnang (kultuurilis-ajalooline väärtus, looduslik väärtus, puhkeväärtus, identiteediväärtus ja esteetiline väärtus).

1.3. Detailplaneeringu koostamise käigus viia läbi asjakohaste mõjude hinnang, mis hõlmab planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduva mõju hindamine. Asjakohaste mõjude hindamine on vajalik, et luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse, sh tervist ja turvalisust toetava keskkonna kujunemiseks. Kavandatu peab soodustama keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Arvestada kumulatiivseid mõjusid.

1.4. Detailplaneeringu koostamise käigus anda hinnang täiendatud liikluskoormuse ja -sageduse ning uute juurdepääsuteede ning nende võimaliku kaasneva mõju kohta.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste lähteseisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ning kaasatavate huvidega. Oluline on planeeringulahenduse sidusus lähialaga ning kontaktala perspektiivsete arengusuundadega. Planeeringulahendus peab olema proportsionaalne piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu suundadega.

2.2. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse ning ranna ja kalda piiranguvööndisse seatud kisingustega. Ehitamine ei ole lubatud piiranguvööndis olevale metsamaale. Ehituskeeluvööndi ulatust ja jooniseid koostades arvestada 2019 aasta põhikaardi kõlvikute koosseisust või mõnest muust Keskkonnaameti kooskõlastatud kõlvikulise koosseisu kaardist.

Hoonestust kavandades tuleb hinnata nende omavahelise paigutuse ja hoonete orientatsiooni sobivust konkreetsetes ümbruses. Hoonete asukoha kavandamisel tuleb lähtuda kohapealsetest keskkonnatingimustest (reljeef, päike, tuuled, miljö, linnukaitseala jne), et kavandatav tulemus oleks võimalikult keskkonnasäästlik ja energiatõhus. Ehitatavad hooned ja rajatised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma funktsioonide, kasutuse, proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Oluline on kasutada vääriskaid materjale, mis on olnud omased piirkonna ehitustraditsioonidele.

Hoonestust kavandades tuleb lähtuda põhimõttest – „majad pargis“ hoonestust. Dominantsete ehitiste paigaldamist väärtuslikule maastiku alale ei ole lubatud. Lindude kokkupõrkeriski on võimalik vähendada juba hoonete asukoha ja ümbruse planeerimisel ning arhitektuursete lahendustega.

2.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Läänemere äärsel ala arendamise eesmärkidega ning turvalise ja mugava kergliiklejate ühendusega kallasrajal. Tulenevalt suurest avalikust huvist mere kalda ala kasutuse vastu tuleb tagada kalda alal vabalt liikumine, kavandada kaldapromenaadi jätkumine.

2.4. Planeeringu koostamise käigus välja selgitada avalikult kasutatava ranna- ja puhkeala kasutushuvid; Veeäärsete alade väärtustamine ja kasutusvõimaluste suurendamine ning funktsionaalsuse parandamine; Piirkonda uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada liikumisvajaduse muutusega ja hinnata tuleb juurdepääsetavust erinevate transpordiliikidega eesmärgiga lähtuda keskkonnasõbralike liikumisviiside soodustamisest. Tuleb tagada head jalgsi- ja jalgrattaühendused olemasolevate teedega. Juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis- ja nägemispuudega inimeste liikumisvõimalused. Autodega juurdepääs kinnistutele peab olema võimalikult vähe konfliktis kergliiklusega. Vajalik on luua hea side olemasoleva infrastruktuuri ja asustusega. Avalikult kasutatava ranna- ja puhkeala tervikliku ruumilise lahenduse üheks osaks on ranna mööbel ja valgustus. Vajalik on avaliku kasutusega tualettide rajamine supelranda küllastavate puhkajate tarbeks.

3. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Audru valla üldplaneeringuga ärihoonete ehitamise ja kasutamise tingimuste ja põhimõtetega:

3.1. Avalikult kasutatava ranna- ja puhkealaga seotud teeninduse paigutamine on ajaloolise koorordi alale kohane.

3.2. Avalikule ranna- ja puhkealale omase arengu planeerimine arvestab ranna eripäraga ja tugevdab selle identiteeti.

3.3. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada asjaoluga, et osa planeeritavast alast asub ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ning ranna ja kalda piiranguvööndis (200 m), kus on kehtivast seadusandlusest tulenevad piirangud (nt on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine metsamaa kõlvikule). Sealjuures ei laiene ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ning kehtestatud detailplaneeringuga kavandatavale avalikult kasutatavale teele, tehnovõrkudele ja -rajatistele.

3.4. Audru valla üldplaneeringu kohaselt ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutus- teenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe. See, kas

detailplaneeringus kavandatavatesse hoonetesse on võimalik seada korteriomandit või korteriomandeid, kaalutakse detailplaneeringu koostamise käigus.

3.5. Planeeringualale põhijuurdepäas lahendada Poldri tammi tee L3 kaudu. Ala parkimisvajadus korraldada Poldri tammi tee vahetus piirkonnas. Hooned tuleb tee äärde paigutada nõnda, et seda teenindavad parklad jääksid tee poolsesse külge või kavandatava hoonestuse vahele.

Parkimisvajadus tuleb lahendada oma krundi siseselt ja standardikohaselt (sh jalgrataste parkimine). Rattaparkla peab olema paigutatud võimalikult peasissepääsude lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Rattaparkla tuleb rajada piisava mahutavusega ja ilmastikukindlana. Rajatavad jalgratta- ja kõnniteed, peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi.

3.6. Piirkonda läbiv olemasolev avalik Doberani tee peab jääma kasutusse rannapromenaadina ja ranna alale juurdepääsuna. Planeeringuala läbivad rajatavad teed peavad samuti arvestama parkmetsa looduslikku iseloomu. Piirkonda rajatavad teed on kõik avalikult kasutatavad teed.

3.7. Enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus.

3.8. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku lume käitlemisevajadusega. Parklate kate peab võimaldama reovee kogumist ja suunamist vastavasse kanalisatsiooni või läbi puhasti. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Parkimisplatside liigvesi tuleb puhastada kahjulikest ainetest, näiteks õlist ja bensiinist, enne pinnasesse infiltreerimist, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

3.9. Uushoonestuse rajamisel üleujutusohuga alale tuleb arvestada nii inimtegevusest põhjustatava võimaliku kahjuga veekogule ka üleujutusriskist tuleneva võimaliku kahjuga inimese varale. Avalikult kasutatavad hooned (nt teenindushooned, kauplused vms) või ärihoonete kavandamisel alla 3,20 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,20 m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,20 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena. Üleujutusohuga alal peab arendaja tagama igaaegse evakueerimisvõimaluse ning hoonete kasutatavuse ka üleujutuse korral.

3.10. Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid. Veekogude kaldaid tuleb hoida läbitavana. Planeeringualale mitte kavandada piirdeid, vajadusel võib ette näha haljaspiirdeid.

3.11. Kuna piirkond on suunatud puhkajate teenindamisele, tuleb sobivatesse kohtadesse paigutada piisavalt istumiskohti ja prügikaste. Turvalisust ja atraktiivsust on võimalik tõsta sobiva valgustuse rajamisega.

3.12. Uute avalike jalgteede rajamine siduda olemasoleva teedevõrgustikuga, et tagada rannale parem juurdepääs ja seal vaba liikumine.

3.13. Mere äärse rannapromenaadi ja selle ümbruse kvaliteeti ja atraktiivsust tuleb rõhutada maastikuarhitektuuri abil, luues puhke- ja virgestus alad ning tagades hea ligipääsu merele. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada ümbritseva loodusega. Taimestiku ja puude valik peab toetama kohalikke taimeliike ning säilitama mereäärse ala iseloomu. Säilitada planeeringualal väärtuslik haljastus. Valgeranna parkmetsa renoveerimisel suurendada haljastuse osakaalu, siis eelistada alal looduslikult kasvavaid väärtuslikemaid puuliike nagu tammed, pärnad ja männid. Kõvakattega alad sh terrasside osakaal ei või ületada haljastuse osakaalu.

Maastiku kujundamiseks ja haljastuse kavandamiseks tuleb koostada eraldi haljastusprojekt ehitusprojekti staadiumis.

3.14. Detailplaneeringuala hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste lahendused koostada kooskõlas tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimustega. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Puukaevude rajamisel, ümberehitamisel ja lammutamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (14. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 (või neid asendavatest õigusaktidest).

3.15. Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga; elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriõhusseaduse nõudeid järgides; uued sademe- ja reoveepumplad tuleb

üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks; üleujutusohuga alal ehitamisel tuleb järgida ka keskkonnamoju meetmeid, nt reovee, põhjavee kaitstuse vms aspektides. Tagada tuleb reovee ja ohtlike ainete käitlus selliselt, et võimalike üleujutuste korral ei tekiks lekkeid või avariisid, mistõttu satuks reovesi või ohtlikud ained keskkonda; teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

3.16. Jäätmehoolduse reguleerimine Pärnu linna haldusterritooriumil korraldada vastavalt Pärnu jäätmehoolduseeskirjale.

3.17. Sademevett ja lund kinnistutelt ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänava maale. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Detailplaneeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise joonis.

3.18. Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimine) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt.

3.19. Planeeringulahendust kavandades tuleb arvestada kliimamuutustega ja näha ette kliimamõju leevendavad meetmed. Kliimamuutuste olulisemad mõjud on tormide sagenemine, üleujutused, erosiooni risk ja kuumalained. Rannikuala võivad aina sagedamini ohustada tormide põhjustatud veetõusud ja üleujutused, mille ulatus on tulevikus tõenäoliselt seni kogetust suurem. Kirjeldada tormide sagenemisest tulenevaid nõudeid taristu ja ehitiste vastupidavusele ja tormitagajärgede likvideerimise võimele. Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime.

3.20. Rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

3.21. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas avalikus ruumis ja naaberkinnistutel. Alale täiendavate tegevuste planeerimisel on oluline uuesti hinnata tegevuste mõju tervikuna ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed (tegevuste ajastamine, maht jms) selliselt, et avalduv mõju oleks minimaalne.

3.22. Avaliku kasutusega ehitiste kavandamisel lähtuda universaalse disaini printsiipidest.

4. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa. Planeeringu koostamise käigus võib osutuda vajalikuks planeeringuala laiendada näiteks logistilise funktsioneerimise, funktsionaalse seotuse vms ruumivajaduse tõttu.

5. Mitte algatada Pärnu linnas Valgeranna külas Valgeranna käämping ja Augusti kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamisel arvestada eelhinnangus toodud keskkonnamõju vähendamise meetmetega.

6. Detailplaneeringu koostamisel arvestada planeeringutega:

Pärnu maakonna planeering, kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74; Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneering; Audru vallavolikogu 06.04.2000 a otsusega nr 45 kehtestatud Valgeranna puhkeala detailplaneering.

7. Detailplaneeringu koostamine võib kaasa tuua täiendavat vajadust võimalikeks uuringuteks ja analüüsideks.

8. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Pärnu maakonna planeeringus sätestatud tingimustega väärtuslike maastike, rohevõrgustiku ja nende omapära säilitamiseks ning väärtuste suurendamiseks.

9. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.

10. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.

11. Planeeringu koostamise korraldajal sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga, enne planeeringu kehtestamist, haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

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

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

12. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord. Detailplaneeringu kehtestamisele suunamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

13. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivsed joonised.

14. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega, Keskkonnaametiga, Transpordiametiga, Muinsuskaitseametiga, Politsei- ja Piirivalveametiga, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga ning Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegijad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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

planeeringu kehtestamise hetkeks. Detailplaneeringu algatamise taotlusega esitatud võimalikku planeeringulahendust ei saa käsitleda siduvana.

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

Audru valla üldplaneeringu elluviimisel tuleb lisaks arvestada, et maa reserveerimine mingil muul juhtfunktsioonil, kui tänane katastris olev või kehtestatud detailplaneeringus olev maakasutuse sihtotstarve, ei anna alust oletada reserveeritud alale detailplaneeringu kehtestamise tagamist. Pärnu Linnavalitsusel on vaatamata maa reserveerimisele õigus alati keelduda ka vastavalt reserveeritud juhtfunktsioonile algatatud ja koostatud detailplaneeringu kehtestamisest, kui selle elluviimine ei täidaks Audru osavalla arengu üldeesmärke. Samuti võidakse detailplaneeringu kehtestamisest keelduda, kui planeeringu menetluse läbiviimisel jõutakse põhjendatud järeldusteni reaalse keskkonnaohu või keskkonnakvaliteedi halvenemise kohta.

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

18. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär