

# Pärnu, Suur-Jõe tn 53 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostamise korraldaja: **Pärnu Linnavalitsus**

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

Juuli 2024

## SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS .....	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS .....	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS .....	5
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	6
4.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.....	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	8
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	8
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS.....	9
7.	KOKKUVÕTE .....	10

## 1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

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

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

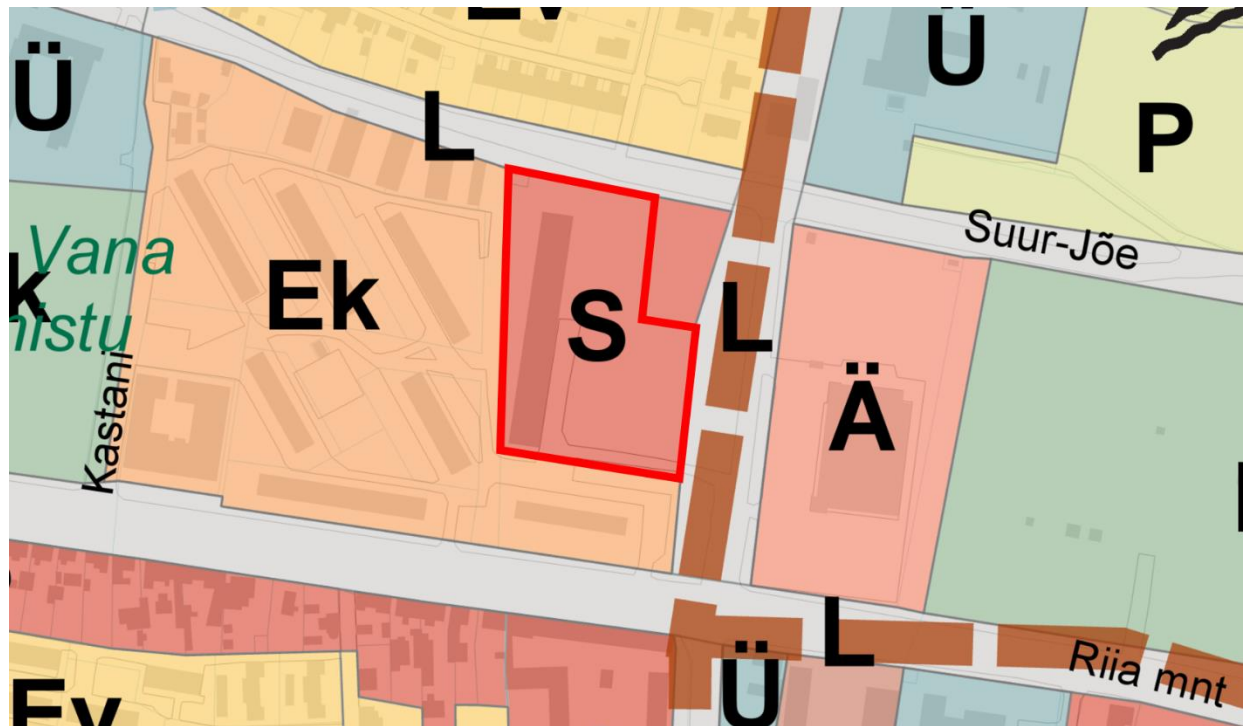
Vastavalt KeHJS §2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

## 2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

**Asukoht.** Planeeritav ala hõlmab Suur-Jõe tn 53 (15408,0 m<sup>2</sup>, 62511:165:8161) maaüksust, mis asub Pärnu linnas Suur-Jõe, A. H. Tammsaare pst ja Suur-Jõe tänav T13 tänavatega külgneval alal. Juurdepääs krundile on võimalik nimetatud tänavatelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht



Joonis 2 Suur-Jõe tn 53 kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanil

#### Hoonestus, ala kirjeldus.

Suur-Jõe tn 53 kinnistu paikneb Riia mnt ja A. H. Tammsaare ristmiku lähedal, mis on oluline ristmik, mille läheduses on mitmeid teenuseid, kui ka elamualasid.

Planeeritav ala on hetkel on valdavas osas tühi. Suur-Jõe tn 53 kinnistul paikneb olemasolev garaaž (Ehitisregistri kood 103017082).



Joonis 3 Vaade Suur-Jõe tn 53 kinnistule Suur-Jõe tänavalt

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21) on kinnistule määratud **Segahoonestuse maa-ala (S)** juhtfunktsioon.

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

Piirkonna peamiseks müra, vibratsiooni ja õhusaaste allikaks on Riia mnt ja A. H. Tammsaare pst liiklus. Suur-Jõe tänav on väiksema liiklusedusega tänav.





planeeringulahendusele paigutatud nii, et hoonete vaheline ala jääb õue- ja rohealaks ning parkimine on planeeritud võimalikult kompaktselt krundi serva.

Detailplaneering koostatakse kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 5 Suur-Jõe tn 53 planeeringulahendus

#### 4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering<sup>2</sup> näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

<sup>2</sup> <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>

Planeeringuga taotletakse asustussüsteemi tasakaalustamist eelkõige tugeva maakonnakeskuse ja piirkondlike keskuste võrgustiku kaudu (lk 35).

- 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 (lk 36).
- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktse asustusega;
- 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 (lk 39).

#### **Kehtiv Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21)<sup>3</sup>**

##### **4.3.2 Segahoonestuse maa-ala (S) (lk 27 – 29)**

Funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna.

Segahoonestuse maa-alade arendamise eesmärgid:

- aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine;
- erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine;
- kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine;

##### **Valdav otstarve**

Ametiasutused, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutusasutused, elamud, väikeettevõtluse ja büroohooned, transpordi kasutust teenindavad hooned, riigikaitsehooned ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad.

##### **Planeerimise ja hoonestamise põhimõtted**

Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.

---

<sup>3</sup> <http://www.parnu.ee/index.php?id=2811>

#### **4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

**Kehtiv Pärnu linna üldplaneering** näeb Suur-Jõe tn 53 kinnistule ette segahoonestuse maa-ala juhtfunktsiooni. Arvestades, et piirkonnas on mitmeid teenindusettevõtteid ning samuti ka elamuid, siis on üldplaneeringu kontekstis segahoonestuse ala määramine piirkonda igati asjakohane. Detailplaneeringuga nähakse Suur-Jõe tänava poole ette ka äriefunktsiooni võimalus. Kinnistu on A. H. Tammsaare puiesteest ja osaliselt Suur-Jõe tänavast eraldatud Suur-Jõe tn 55 kinnistuga, mistõttu ei ole otstarbekas Suur-Jõe tn 53 krundile ulatuslikumalt äri- ja teenindusfunktsiooni planeerimine. Arvestades piirkonna peamist funktsiooni ja kvartali hoonestust, on tegemist osaga elamupiirkonnast.

### **5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU**

#### **5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid**

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ülemäära mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju peamiselt müra ja peenosakeste lendumise näol.

Jäätmete kogumine korraldatakse linna territooriumil vastavalt kehtivalt jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus  
Planeeritav funktsioon ei kätke endas õnnetuse ohtu. Tegemist on valdavalt elamupiirkonnaga, mistõttu ei too uus hoonestus endaga kaasa täiendavaid ülemääraseid häiringuid naabruses paiknevatele elamutele (müra, tolm, vms).

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Arvestades liiklussageduse kasvu ja krundi paiknemist kurvi peal, on võimalik ka liiklusega seotud ohtude suurenemine. Lähtuvalt sellest on nii parkimine, kui ka planeeritava ala juurdepääsud hajutatud.

Suur-Jõe tn 53 lähiümbrus on suhteliselt intensiivse liikluskoormusega piirkond. Linnakeskkonnas on kõige efektiivsemaks müra vähendamise meetmeks sõidukiiruse vähendamine, kuid kuna seda ei ole võimalik lahendada Suur-Jõe tn 53 planeeringuga, siis on otstarbekas kavandada piisava heliisolatsioonitasemega aknad/ välispiirded. Samuti tuleks fassaadimaterjali ja arhitektuurse lahenduse valikul vältida suuri siledaid pindu, et vältida müra peegeldumist ja võimendumist elamute vahel. Suured klaaspinnad on ohuks ka lindudele, kui ei rakendata vastavaid kaitsemeetmeid.

Kuna ala on teenuste ja teedevõrguga hästi seotud, siis on otstarbekas näha alale ka head võimalused kergliikluse (jalgrataste) kasutamiseks ning parkimiseks/ hoiustamiseks.



Vibratsiooni mõju puudub või on vähene. Piirkonnas ei liigu regulaarselt raskeveokeid. Võib ette tulla ajutist vibratsioonitaseme tõusu seoses ehitustegevusega, mis on ajutine ja lühiajaline. Liiklusest tulenevat vibratsioonitõusu ei ole ette näha, sest hoonete läheduses on liikumiskiirused pigem väikesed ja valdavalt sõidavad sõiduaudod.

Insolatsioonitaseme vähenemist naaberkinnistutel ei ole ette näha, sest Suur-Jõe tn 53 kinnistu paikneb olemasolevast hoonestusest piisavalt kaugel. Samuti on hooned paigutatud nõnda, et kõigile jääks piisavalt päikesevalgust. Täpne päikesevalguse hulk eluruumides sõltub korterite suurusest ja asetusest ilmakaarte suhtes.

Seoses parkimisalade kavandamisega on oht kuumasaarte tekkimiseks. Kuumasaarte mõju vähendamiseks kavandada parkimisalade serva suuremaid puid, pöõsaid ja varju heitvat (kõrg-)haljastust, murukivi ja heledat sillutist. Arvestades maa-aluste (parkimis-) korruste keskkonnamõju, on planeeringus eelistatud lahenduseks maa pealne parkimine, mille kuumasaare mõju leevendatakse eelpool kirjeldatud lahendusi kasutades.

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

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on linna kontekstis suhteliselt väike arvestades, et tegemist on juba olemasolevate elamualade vahetus läheduses oleva krundiga. Lisaks on piirkond hästi ligipääsetav ning piirkonnas on mitmekesine teenuste valik.

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

Tegemist on vähese tundlikkusega maa-alaga. Planeeritav ala asub olemasolevas linnakeskkonnas. Krundil asub olemasolev garaaž ning krunt on osaliselt sillutatud.

5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)

Lähima looduskaitseala on Suur-Jõe tn 53 kinnistust 178 m kaugusel olemasolevas linnakeskkonnas, mistõttu arendus- ja ehitustegevus looduskaitsealale ülemäära mõju ei avalda.

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

Suur-Jõe tn 53 planeeritavast hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestav, pöördumatu ja pikaajaline. Arvestades krundi paiknemist elamupiirkonnas, on visuaalne muutus pigem lokaalne.

## 6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

1. Näha ette meetmed ja tingimused inimsõbraliku ja keskkonnasäästliku elukeskkonna tagamiseks (haljastus, müra leviku takistamine ja hajutamine, kuumasaarte vältimine).
2. Näha ette jalgrataste ja kergliiklusvahendite hoiualad, et autokasutust minimeerida.
3. Selgitada välja, kas Suur-Jõe tn 55 kinnistul olev puurkaev reaalselt eksisteerib ja mida on kinnistu omanikul puurkaevuga kavas teha.

## 7. KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Arvestades, et Suur-Jõe tn 53 krundi lähipiirkond on suures osas elamumaa, on igati asjakohane ja otstarbekas näha krundile ette elamuala. Kavandatav lahendus on kooskõlas läheduses olevate (Riia mnt 76 – 88) korterelamute üldise mastaabiga. Tegemist on tavapärase arendustegevusega olemasolevas linnaruumis, mistõttu ei avalda see ülemäära negatiivset mõju lähiümbrusele.

**Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alata Pärnu linnas Suur-Jõe tn 53 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**