



KORRALDUS

21.04.2025 nr 256

Tõstamaa aleviku Varbla mnt 12 kinnistu ja lähiumbruse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Lihula Tarbijate Ühistu (esindaja Kobras OÜ) on esitanud 05.03.2025 Pärnu Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Tõstamaa alevikus Varbla mnt 12 kinnistul (katastriüksuse tunnus 82602:004:0124) eesmärgiga planeerida alale toidu- ja ehituskauplus, mille eeldatava ehitisealune pind on kuni 1200 m².

Varbla mnt 12 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 2415 m². Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Ehitisregistri andmetel ei asu kinnistul olemasolevaid elamuid. Hoonestamata kinnistul ei ole ka kõrghaljastust. Kinnistu külgneb kirde poolt riigimaanteega nr 19101 ehk Audru-Tõstamaa-Nurmsi teega, läänes Ringi tänavaga. Lõunaküljel asub katlamaja tootmismaa sihtotstarbega kinnistul ja idaküljel kontorihoone ärimaa sihtotstarbega kinnistul.

Tõstamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60) kohaselt asub enamik planeeringualast reserveeritud elamualal (EV). Üldplaneeringus on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste põhisihtotstarve. Põhisihtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile, nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, liiklus, haljastus jne. Planeeringuga nähakse ette lubatud maakasutuse sihtotstarbe liigid/alaliigid iga põhiotstarbe juurde ja sätestatakse, et vastava põhisihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust. Üldplaneeringu kaardil on elamumaa kasutusala vähim piiritletud ala (tänavate vaheline kvartal) ca 2,6 ha.

Sellest on juba praegu muu kasutusega järgmised kinnistud:

- Varbla mnt 14 (ärimaa 100%) 408 m²
- Ringi 2a (tootmismaa 100%) 2630 m²
- Ringi 28 (tootmismaa 100%) 108 m²
- Varbla mnt 2 (ärimaa 100%) 1014 m²
- Varbla mnt 10 (ärimaa 100%) 994 m²
- Sadama tee 1 (ärimaa 75%) kogu kinnistu 2460 m², ärimaa osakaal 1845 m².

Seega on kvartalis muud otstarvet kokku 6999 m². See on 2,6 hektarist 26,9%.

Kui lisandub Varbla mnt 12 kinnistu näol 2415 m² suurune ärimaa, siis on muu otstarbega maad kokku 9414 m² ja see on 36,2% kogu kvartalist. Järelikult kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmisel elamumaast ärimaaks on tegemist üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

Planeerimisseaduse §125 lg 1 p 1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustuslike hoonete püstitamisel nõutud detailplaneeringu koostamine.

Vabariigi Valitsuse määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt on vajalik anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang juhul kui arendatakse kaubanduskeskust.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 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.

OÜ Kobras on koostanud Varbla mnt 12 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 2), milles leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju, kuna kogu tegevus on kooskõlas alal kehtiva Tõstamaa valla üldplaneeringuga.

Keskkonnamõju vähendavad meetmed on toodud eelhindangus (Lisa 2).

Pärnu Linnavalitsus esitas 13.03.2025 kirjaga nr 8-4/2464-1 detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise korralduse eelnõu koos keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhindanguga asjaomastele asutustele ja naaberkinnisasjade omanikele arvamuse avaldamiseks. Seisukoha keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamise kohta ja detailplaneeringu koostamise kohta on andnud Keskkonnaamet (20.03.2025 kiri nr 6-5/25/5215-2), Terviseamet (20.03.2025 kiri nr 9.3-1/25/1900-2) ja Transpordiamet (09.04.2025 nr 7.2-2/25/4137-2). Detailplaneeringu koostamisel on vajalik arvestada nimetatud kirjadega esitatud nõudeid detailplaneeringu lahendusele. Naaberkinnistu omaniku ettepaneku alusel on korrigeeritud eelhindangut. Transpordiameti ettepanekul on lisatud detailplaneeringualale lähiümbruse transpordimaa kinnistute osad (Lisa 1).

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 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 05.03.2025 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Tõstamaa alevikus Varbla mnt 12 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistule ehitusõiguse määramine kauplusehoone rajamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Lisaks planeeritakse ärimaa kinnistu, millele määratakse ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete püstitamiseks. Detailplaneering koostatakse Tõstamaa valla üldplaneeringu kohasena.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avalike ning kaasatavate huvidega.

2.2. Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid. Varbla maantee äärde planeerida kergliiklustee. Kergliiklustee juurde planeerida haljastus. Planeerida kergliiklustee Ringi tänavalt läbi parkla Varbla maanteele.

2.3. Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada. Detailplaneeringus tuleb määrata krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad.

2.4. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne,

sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid. Järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja kinnistute hoonestustihedust.

2.5. Ärihoonele ehitusõiguse andmisel, ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada planeeringuala keskse kohaga Tõstamaa aleviku kontekstis. Peamine ärihoone kavandada piirkonna arhitektuurseks dominandiks. Planeerida esinduslik fassaad. Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurset ja funktsionaalselt sobivalt.

2.6. Näha ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

2.7. Arvestada Tõstamaa keskväljaku projektlahendusega ja siduda alad terviklikuks.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (Lisa 1).

4. Mitte algetada Tõstamaa aleviku Varbla mnt 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamisel arvestada eelhindangus (Lisa 2) toodud keskkonnamõju vähendamise meetmetega.

5. Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Pärnu Linnavalitsus (Suur-Sepa 16, Pärnu linn, linnavalitsus@parnu.ee). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Kobras (Riia tn 35, 50410 Tartu, info@kobras.ee). Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Pärnu linna veebilehel ja Pärnu linnavalitsuses lahtiolekuaegadel.

6. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

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

8. 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“.

9. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.

10. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegiijad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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

12. 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 väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23

„Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega 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 sätestatule 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.

13. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

14. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Romek Kosenkranius

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Käärid

linnasekretär