



Detailplaneeringu koostamisse
kaasatavad koostöötegijad

19.10.2023 nr 8-4/11524-5

Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Romer Liivrand ja Reimo Timmer on esitanud 07.12.2022 Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada kinnistud 23 elamumaa sihtotstarbega krundiks, lisaks transpordimaa- ja haljasala kruntideks. Eesmärk on kavandada alale elumupiirkond, maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarve muudetakse valdavalt elamumaa sihtotstarbeks.

Planeeritav ala hõlmab 41 058m² suurusega 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Õuna tn 16 kinnistut ja 113m² suurusega 100% tootmismaa sihtotstarbega Õuna tn 16a kinnistut.

Planeeringuala asub Pärnus Audru alevikus, Audru jõe ja kaitsealuse Audru mõisa pargi lähipiirkonnas. Audru Valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivsete elamumaade alas (EV). Planeeritav tegevus ja kruntide kasutus vastab üldplaneeringu põhimõtetele.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 p 10 lähtuvalt ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju või kui kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elurajooni arendamist.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt esitab Pärnu Linnavalitsus detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu nende asjakohasuse ja piisavuse kohta ettepanekute saamiseks pädevusvaldkonda omavatele asutustele.

Siinkohal esitab Pärnu Linnavalitsus Teile seisukohtade avaldamiseks „Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ korralduse eelnõu.

EELNÕU

PÄRNU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Pärnu

2023 nr

Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute
detailplaneeringu koostamise algatamine ja

detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Romer Liivrand ja Reimo Timmer on esitanud 07.12.2022 Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada kinnistud 23 elamumaa sihtotstarbega krundiks, lisaks transpordimaa- ja haljasala kruntideks. Eesmärk on kavandada alale elamupiirkond, maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarve muudetakse valdavalt elamumaa sihtotstarbeks.

Planeeritav ala hõlmab 41 058m² suurusega 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Õuna tn 16 kinnistut ja 113m² suurusega 100% tootmismaa sihtotstarbega Õuna tn 16a kinnistut.

Planeeringuala asub Pärnus Audru alevikus, Audru jõe ja kaitsealuse Audru mõisa pargi lähipiirkonnas. Kinnistud on hoonestamata ning kasutusel heinamaana. Juurdepääs on tagatud Õuna tänavalt. Õuna tn 16 kinnistule on rajatud kuivenduskraavid. Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringuala kontaktvööndi moodustab varem väljaehitatud infrastruktuuriga elurajoon. Lõuna ja lääne poole on juba varasemalt ehitatud elamud koos abihoonetega. Tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, elekter ja side) on välja ehitatud Õuna tänavale. Põhja ja ida poole jäävad heinamaa alad.

Audru Valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivsete elamumaade alas (EV). Planeeritav tegevus ja kruntide kasutus vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Naabrusesse on kehtestatud Audru Vallavolikogu 12.12.2017 otsusega nr 54 Audru hooldekeskuse detailplaneering ja Audru Vallavolikogu 04.11.2010 otsusega nr 83 Audru alevikus, Lille tn 9 kinnistu detailplaneering.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 p 10 lähtuvalt ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju või kui kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elurajooni arendamist.

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. Vastavalt KeHJS on keskkonnamõju kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuri pärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

EP Majaprojekt OÜ poolt koostatud Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu KSH eelhindangus antakse ülevaade alusdokumentidest, kavandatavast tegevusest ja seotusest teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, kirjeldatakse planeeringuala maakasutust ja loodusressursse, tegevuse mõju Natura 2000 võrgustiku alale, kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele ning mõju kultuuripärandile, käsitletakse mõju pinnasele, soojuse ja kiirguse mõju, käsitletakse tegevusega kaasnedavat müra ja vibratsiooni häiringuid, mõjusid välisõhu kvaliteedile, kirjeldatakse sotsiaalmajanduslikke ja kultuurilisi mõjusid, sealhulgas mõju inimese tervisele ja varale.

Kokkuvõtvalt sedastatakse KSH eelhindanguga järgmist:

1. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uute elamumaade rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid, sh kõiki vajalikke nõudeid ohutuks ehitamiseks;

2. kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud hoonestatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
3. planeeringualal ega lähialal ei paikne muinsuskaitseobjekte, registreeritud pärandkultuuri objekte, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada;
4. planeeringualale on ette nähtud haljasala. Kõik mahavõetavad kõrghaljastuse puud tuleb asendada uute puudega.
5. detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
6. kavandatud tegevusel puudub keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja – liikidele. Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialadel puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

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.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindangu tulemusel leiti, et kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Kavandatud tegevusel puudub oluline keskkonnamõju ja vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise järele.

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2, planeerimisseaduse § 128 lg 1, § 129 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja 3 alusel ning arvestades Romer Liivrand ja Reimo Timmer esitatud 07.12.2022 taotlust

1. Algatada Pärnu linnas Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Õuna tn 16 ja 16a kinnistute planeerimine kaasaegsetele nõuetele vastavaks valdavalt elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitustegevuse vallas hoonetele arhitektuurinõuete ja ehituslike tingimuste seadmine.

Detailplaneering koostatakse Audru Valla üldplaneeringu kohasena. Planeeringulahendus peab arvestama Pärnu maakonnaplaneeringuga.

2. Planeeringu koostamisel arvestada järgmiste seisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ja kaasaatavate huvidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis ja naaberkinnistutel, vajadusel viia läbi uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärged.

2.2. Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid. Järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja kinnistute hoonestustihedust.

- 2.3. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi.
- 2.4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lähipiirkonda kehtestatud detailplaneeringuga elumupiirkonnale määratud ehitusõiguse-, arhitektuursete- ja ehituslike tingimustega.
- 2.5 Detailplaneeringut koostades arvestada üldplaneeringuga elamualale (EV) määratud tingimusi. Audru valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse suurusega 1200 m². Üldplaneering on määranud minimaalse suuruse. Rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Uute hoonete rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- 2.6 Kuivõrd kavandatava hoonestuse üks ülesandeid on arvestada olemasoleva keskkonnaga, siis on oluline kasutada vääriskaid materjale, mis on omased piirkonna ehitustraditsioonile.
- 2.7 Elamu esimese korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus peab ülejutusest tingitud riskide maandamiseks olema vähemalt 3,19 m abs. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- 2.8. Planeeringuga tagada standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste parkimine) hoonestusega samal krundil.
- 2.9. Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m. Tänavale kavandada kergliiklus- ja jalakäijate tee, minimaalse laiusena 2,5 m. Planeeringuga määrata tänava katendi materjal, kõik tänavad kavandada asfaltkattega. Lahendada tänavavalgustus. Transpordimaade kavandamisel arvestada varem kehtestatud detailplaneeringute lahendusega ning perspektiivsete uute teedega põhja suunas.
- 2.10. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Ilma kõrghaljastuseta alla 2500 m² suurustel maaüksustel on soovitatav ette näha vähemalt ¼ maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse alaks. Kõvakatttega alade osakaal ei tohi ületada haljastatud pindade osakaalu. Kinnistule tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus.
- 2.11. Vähemalt 10 elamukrundiga ala detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala; iga järgneva elamukrundi kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 20% suurune avalik haljasala.
- 2.12. Planeeringut koostades tuleb arvestada maaparandussüsteemiga seotud mõjualaga.
- 2.13. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Tuleb vältida süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga. Sadeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, süvendades kraave, puhastades nii põhja kui ka kaldad rohust, võsast, puudest, setetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Elamualade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine. Planeeringuga kavandada elumupiirkonnas toimiv sademevee lahendus, mis haakuks olemasolevate kraavidega. Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise joonis.
- 2.14. Jäätmekäitluse planeerimisel tuleb lähtuda jäätmehoolduseeskirjadest.
3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
4. Jätta algatamata Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane haldusleping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest, ja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Lepinguga võtab huvitatud isik enda kanda detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmise ja detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste välja ehitamise või välja ehitamisega seotud kulude täieliku või osalise katmise.

