

Pärnu, Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare
puiestee T13 kinnistu detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH)
eelhinnang

Koostamise korraldaja: **Pärnu Linnavalitsus**

Konsultant:

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

Jaanuar 2025

SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS.....	6
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	7
4.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.....	9
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	9
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid	9
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS.....	11
7.	KOKKUVÕTE	11

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

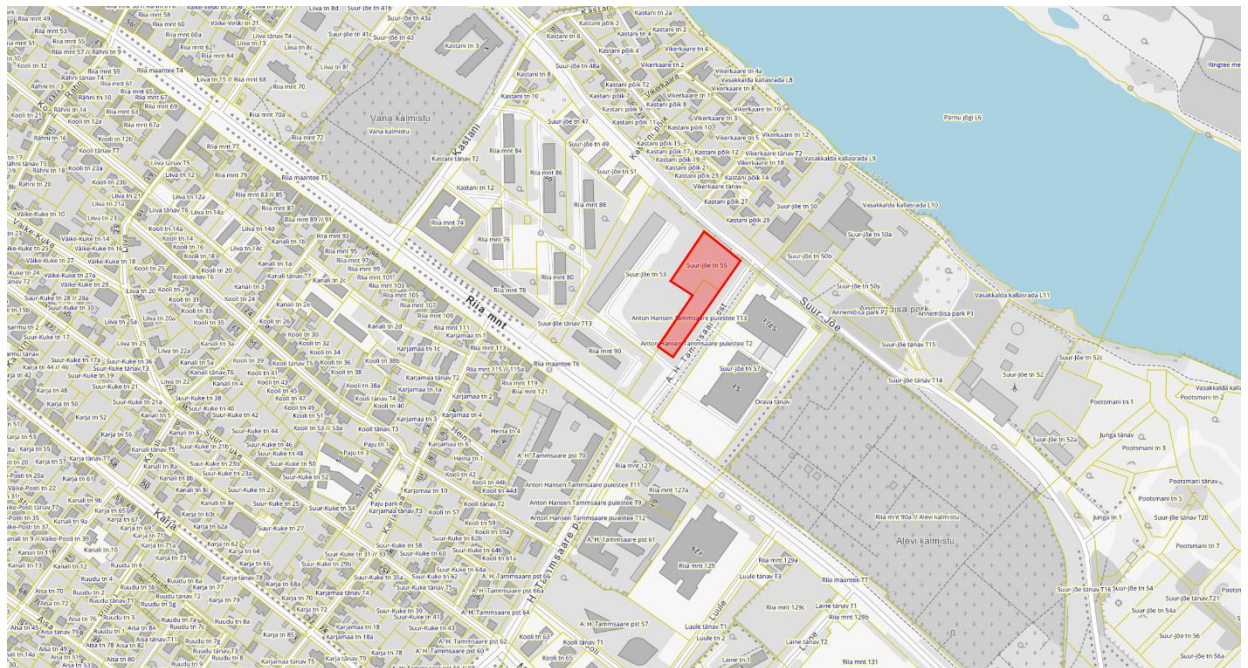
Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui:

- 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 §2² 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 55 (3262,0 m²; 62401:001:1731) ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 (2208,0 m², 62401:001:1730) maaüksust, mis asub Pärnu linnas Suur-Jõe, A. H. Tammsaare pst tänavatega külgneval alal. Juurdepääs krundile on võimalik nimetatud tänavatelt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht

Hoonestus, ala kirjeldus.

Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 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 hoonestamata. Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 asub parkla.

Pärnu, Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

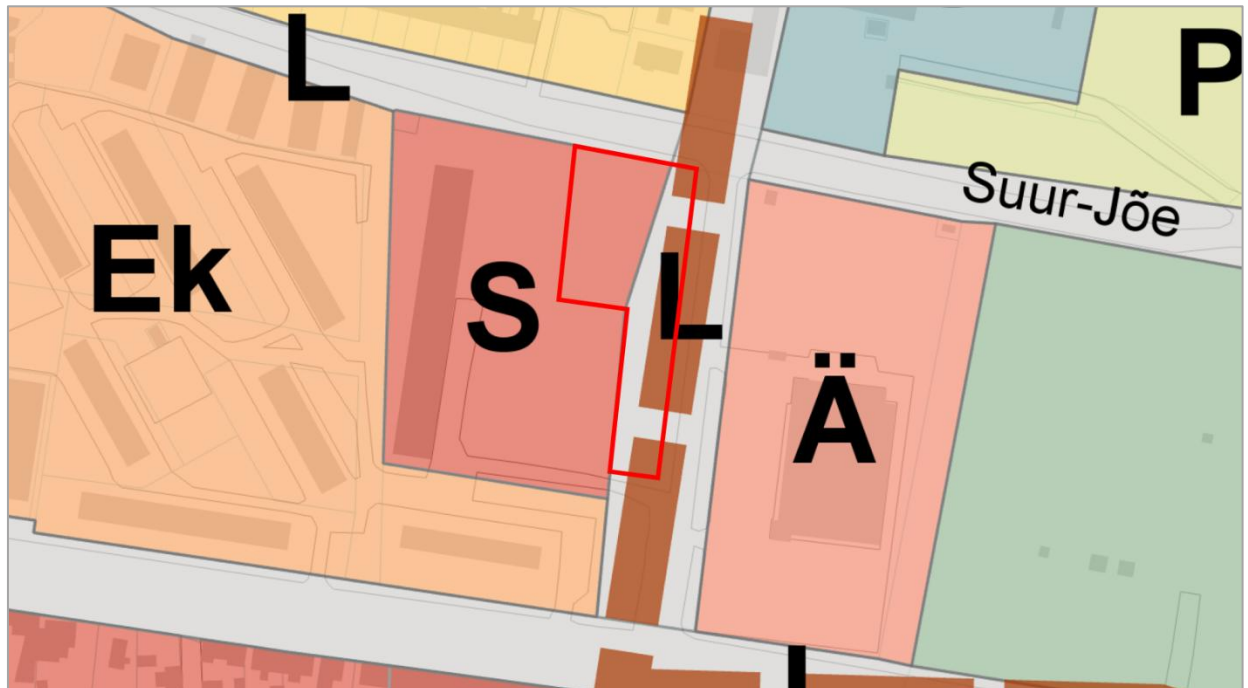


Joonis 2 Vaade Suur-Jõe tn 55 kinnistule



Joonis 3 Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistule

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



Joonis 4 Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veelade kasutuse plaanil

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 liiklussagedusega tänav.

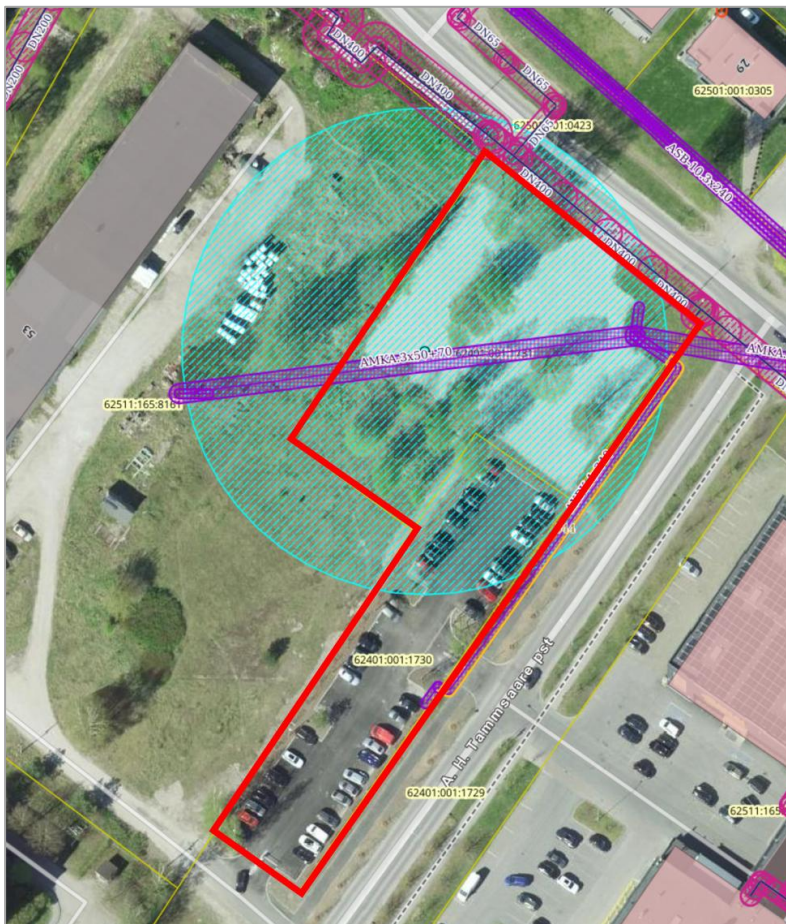
Looduskaitse ja –keskkond

Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu lähim looduskaitseala on Pärnu jõe hoiuala¹, mis kuulub Natura 2000 võrgustiku alade hulka. Ala jääb planeeringualast ca 180 m kaugusele.

Kitsendused

Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistule ulatuvad osaliselt järgmised olulisemad kaitsevööndid:

- Olemasolev kaugküttetrass Suur-Jõe tänava ääres
- Olemasolev Suur-Jõe 55 kinnistut läbiv elektri kaabel
- Olemasoleva puurkaevu kaitsevöönd Suur-Jõe tn 55 kinnistul. NB! Puurkaevu olemasolu tuleb välja selgitada, paikvaatlusel puurkaevu ei ole kinnistu omaniku poolt tuvastatud.



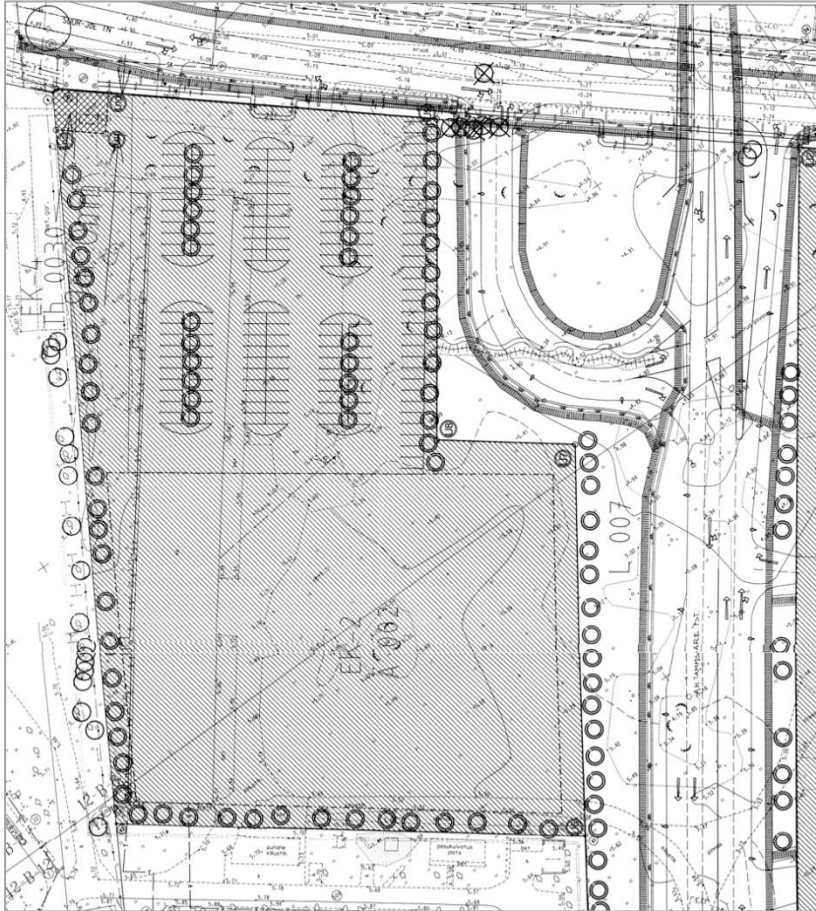
Joonis 5 kitsenduste paiknemine

Kehtivad detailplaneeringud

¹ Keskkonnaregistri registrikood KLO2000293.

Pärnu, Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Alal kehtib Riia mnt 78A kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud aastal 2001. Kuna sama detailplaneeringuga kavandati ka silda üle jõe, siis oli planeeritud laiem tänavakoridor ning Suur-Jõe ja A. H. Tammsaare pst ristmikule mahasõit.



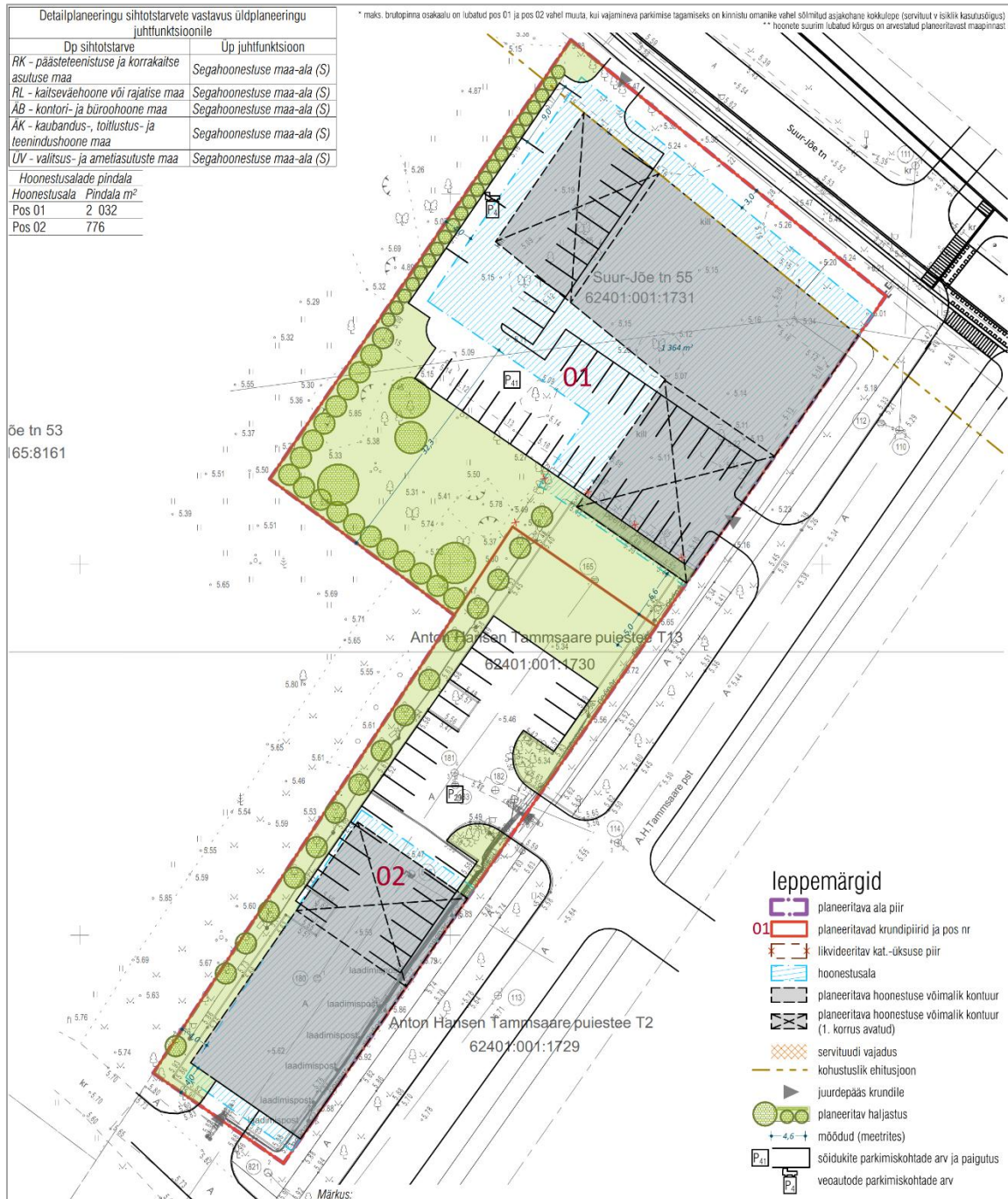
Joonis 6 Väljavõte Riia mnt 78A kinnistu detailplaneeringust

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistule on kavas planeerida ruume pääste- ja kaitsevaldkonnale, kontori- ja bürooruume riigiasutustele ning 1. korruse tasandile ka äri- ja teeninduspindu. Hoonestuse kõrguseks on kavandatud maksimaalselt 5 korrust (18 m). Samuti on ette nähtud ka kuni 2 maa-alust korrust. Hoonestus on vastavalt planeeringulahendusele paigutatud tänavate äärde.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu muutmiseks. Ettepanek on liikluse maa-ala juhtfunktsioon muuta segahoonestuse maa-alaks.

Pärnu, Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang



Joonis 7 Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 planeeringulahendus

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Pärnu maakonna planeering² näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

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

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

- 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 mitmekülgsust;
- 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)³

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.

³ <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 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistule ette segahoonestuse ja osaliselt liikluse maa-ala juhtfunktsiooni. Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistud on moodustatud 2001 aastal kehtestatud Riia mnt 78A kinnistu detailplaneeringu lahenduse alusel, mis nägi ette laiemat tänavakoridori ning Suur-Jõe ja A. H. Tammsaare pst ristmikule mahasõidu. Otsus silda mitte ehitada on tehtud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga, mis näeb A. H. Tammsaare pst pikendusele ette kergliiklussilla. Otsus on tehtud peamiselt seetõttu, et üle Pärnu jõe asub Niidupark ning sinna autosilla ja sillakonstruktsioonide ehitamine mõjuks pargile kui terviklikule puhke- ja elukeskkonnale halvasti jagades selle kaheks ning lisades müraeostust. Lisaks on suhteliselt lähedal Papiniidu sild, mis tõttu autosild A. H. Tammsaare pikendusel ei anna liiklusekorralduse mõttes väga olulist ajalist kokkuvõtet. Samuti ei ole see vajalik ka inimsõbraliku ning säästlikele liikumisviisidele orienteeritud linna kavandamise perspektiivist.

Samuti ei ole põhjust prognoosida, et A. H. Tammsaare koridor võiks selles lõigus olla tulevikus neljarealine. A. H. Tammsaare pst on küll planeeritud jaotustänavaks, kuid see ei eelda lisa ridu. Üldplaneeringuga (ÜP) määratud tingimus on jalakäijate eraldamine autoliiklusest (ÜP seletuskiri lk 95) ning neljarealise tänav ei oleks antud kohas kuidagi parem, sest liikluse läbilaskvuse määravad ära ristmikud, mis tähendab, et ridade arv antud kohas erilist efekti ei annaks.

Juhul kui A. H. Tammsaare pikendusele peaks uuesti autosild kavandatama, siis ei ole vajalik palju ruumi võtvate peale- ja mahasõitude ehitamine, sest ristmik on võimalik lahendada ka märksa kompaktsemalt.

Eelnevast tulenevalt on Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga osa planeeritavast alast planeeritud segahoonestusalaks ning tõenäoliselt on ala jäämine osalt liikluse maa-alale põhjustatud pigem üldplaneeringu üldistusastmest, sest A. H. Tammsaare pst tänavakoridor on Suur-Jõe ja Riia mnt vahelises lõigus erineva laiusel, mistõttu on ka segahoonestuse ja liikluse maa-ala samuti 'ebamäärane', mitte teadlikult liikluse maa-alaks planeeritud.

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 ülemäärast 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 segahoonestusega piirkonnaga, kus on nii elu- kui ka teenindusfunktsioone. Uus hoonestus ei too endaga kaasa täiendavalt ülemääraseid häiringuid naabruses paiknevatele elamutele (müra, tolm, vms), kui võimalikud müra tekitavad seadmed paigutatakse hoone mahtu.

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Liiklus

Arvestades liiklussageduse kasvu ja kruntide paiknemist, on võimalik teataval määral ka liiklusega seotud ohtude suurenemine, sest A. H. Tammsaare tänavalõik on sirge ja hea nähtavusega ning nii parkimine kui ka planeeritava ala juurdepääsud hajutatud, siis ei suurene liiklusega seotud riskid oluliselt.

Müra

Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 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 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 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 tänavakoridoris ja hoonete vahel. Suured klaaspinnad on ohuks ka lindudele, kui ei rakendata vastavaid kaitsemeetmeid.

Otstarbekas näha alale ka head võimalused jalgrataste parkimiseks ja hoiustamiseks.

Vibratsioon

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 sõidua autod.

Insolatsioon

Insolatsioonitaseme ülemäärast vähenemist naaberkinnistutel (Suur-Jõe tn 53) ei ole ette näha, sest Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu paikneb naaberkinnistule planeeritavast hoonestusest piisavalt kaugel ning Suur-Jõe tn 53 kinnistule planeeritavad hooned on võimalik paigutada nõnda, et insolatsiooninõuded on tagatud. Täpne lahendus tuleb leida projekteerimise käigus, kui otsustatakse hoonete täpne asukoht ja kõrgus.

Soojussaare efekt

Märkimisväärset soojussaare efekti planeeritaval alal ette ei ole näha, sest parkimisalad on osaliselt hoonete all ning suhteliselt väikesed. Sõltumata sellest tuleks detailplaneeringuga ette näha meetmed, et soojussaare efekti vähendada.

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 olemasolevas linnakeskkonnas olevate kruntidega. Kuna tegemist on oluliste tänavate nurgal asuva alaga, siis on vaadete mõttes tegemist olulise asukohaga, mis eeldab arhitektuurselt kõrgetasemelist lahendust.

Arvestades, et piirkonnas on olemasolevad kaubandushooned, mis on ümbritsetud parkimisaladega ning Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistul on samuti olemasolev

parkla, siis on hetkel olemasolev tänavakoridor ülilai ning linnaruumiliselt ebaseeldiv, mis tähendab, et planeeritavate kruntide hoonestamine parandab märkimisväärselt ala linnaehituslikku situatsiooni.

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.
5. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)
Lähima looduskaitseala on Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistust 180 m kaugusel olemasolevas linnakeskkonnas, mistõttu arendus- ja ehitustegevus looduskaitsealale ülemäärast mõju ei avalda.
6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.
Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 planeeritavast hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestav, pöördumatu ja pikaajaline. Arvestades krundi paiknemist olemasolevas linnakeskkonnas, on visuaalne muutus pigem lokaalne.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

1. Näha ette arhitektuurivõistluse korraldamise nõue.
2. Näha ette meetmed soojussaare efekti minimeerimiseks - parkimisalade serva istutada suuremaid puid, põõsaid ja varju heitvat (kõrg-)haljastust. Katenditena kasutada murukivi ja heledat sillutist (nt hele betoonkivi).
3. Selgitada välja info Suur-Jõe tn 55 kinnistul olev puurkaevu kohta.

7. KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §2² 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 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 krundi lähipiirkond on suures osas elamumaa ja olemasolev linnakeskkond. Samuti on juba varasemalt kehtiva üldplaneeringu kaudu otsustatud, et neid kinnistuid ei ole vaja transpordimaana kasutusse võtta, sest enam ei planeerita autosilda ning samuti ei ole vaja nii laia ristmikku ja mahasõite. Lähtuvalt sellest on otstarbekas Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 krundid hoonestada arhitektuurselt võimalikult hea kvaliteediga hoonetega, et piirkonna väärtust tõsta. Üldiselt on tegemist on tavapärase arendustegevusega olemasolevas linnaruumis, mistõttu ei avalda see ülemäärast negatiivset mõju lähiümbrusele.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.