



Põhja-Pärnumaa vallas Pärnu-Jaagupi alevis Uus tn 53 ja Uus tänav L5 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõjus strateegilise hindamise eelhinnang

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu koostamisel on lähtutud planeerimisest (edaspidi PlanS) ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS). Eelhinnangu tulemusena selgitati välja, kas Põhja-Pärnumaa vallas Pärnu-Jaagupi alevis Uus tn 53 kinnistule (katastritunnus 62701:003:0008) ja Uus tänav L5 (katastritunnus 62701:003:0046) kinnistule detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või mitte. KSH algatamise või mittealgatamise kohustus tuleneb PlanS § 142 lõikest 3, KeHJS § 33 lõikes 2 p 3 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Osapooled

Planeeringust huvitatud isik on Põhja-Pärnumaa vallavalitsus. Kinnistud kuuluvad vallale.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja kehtestaja (edaspidi otsustaja) on Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu. Planeerimisdokumendi koostamise korraldaja on Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus (registrikood 77000234; Pärnu-Paide mnt 2, Vändra alev, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond, 87701).

Kavandatava tegevuse kirjeldus ja olemasolev olukord

Põhja-Pärnumaa vallavalitsus soovib algatada detailplaneeringu Uus tn 53, Pärnu-Jaagupi alevis (katastritunnus 62701:003:0008, suurusega 5737m², ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja Uus tänav L5, Pärnu-Jaagupi alevis (katastritunnus 62701:003:0046, suurusega 1757m², transpordimaa 100%) kinnistutele.

Maa-ala suurus on ligikaudu 7500m²

DP koostamise eesmärk on muuta maa sihtotstarve elamumaaks ning anda ehitusõigus üürielanike ja nende abihoonete ehitamiseks, mis jäävad valla omandisse.

Valla poolt ehitatavatel üürielanike sihtrühm on noored pered, kes soovivad tulla valda elama, kuid neil puudub esialgu võimekus võtta laenu ja neil pole ka kindlust töödajatega läbirääkimistel, kuid puudub elamispind. Need ei ole mõeldud sotsiaalkorteritena eluheidikutele.

See on oluline teema ka piirkondade konkurentsivõime kontekstis – väikeasulasse ei saagi tekkida või arendada ettevõtet, kui ettevõtte pole sinna eluasemeprobleemide tõttu võimalik töötajaid tuua.

Põhja-Pärnumaa vallas on üüritavate elamispindade defitsiit. Kõik kinnisvaraturul olevad objektid ostetakse väga kiiresti ära.

Üürielanike ehitatakse vallavalitsuse ja erainvestoritega koostöös võimalikult kaasaegsel ja energiasäästlikul moel ning seetõttu on kommunaalkulud keskmisest madalamad. Seejuures sõlmib vald arendajaga pikaajalise lepingu, mis kohustab valminud hoonet üürielanike käigus hoidma kindla perioodi jooksul, mis on vähemalt 20-30 aastat. Ühtlasi jäävad hooned selle aja vältel valla omandisse.

Programmi taga on põhjalik analüüs ning konsultatsioonid eri huvigruppidega. Kui tahame, et Eesti oleks koht, kuhu inimestel on tahtmine ja ka võimalus kodu luua ja iseseisvat elu alustada, peavad eluasemepoliitika hakkama puhuma uued suunad. Turumajandus üksi ei suuda siin kõike iseenesest reguleerida, lisaks eraturule on vaja arendada ka riiklikult toetatud elamufondi. Uute üüripindade tekitamine oleks vajaduspõhine ning põhjendatud piirkonna ettevõttestrateegia ja rahvastikuprognosisega. Me rajame juba praegu juurde kõigis kolmes halduspiirkonnas (Pärnu-Jaagupi, Vändra ja Tootsi) lasteaiakohti. Ühtlasi teeme aktiivselt tööd selle nimel, et elanikke meie valda juurde tuleks. Üürielanike hakkab vald valima valla poolt kehtestatud kriteeriume järgides.

Tegemist on uute energiatõhusate liginullenergia hoonetega, mille ülalpidamiskulud on väga väikesed.

Olemasolev olukord

Pärnu maakonna planeeringus on tegemist piirkondliku keskusega (Pärnu-Jaagupi alev), mis on piirkonnas oluline teenuste ja töökohtade koondumise koht. Pärnu-Jaagupi alevi puhul on oluline asula tähtsus Via Baltica arengukoridoris töökohtade pakkujana, olles nii Põhja-Pärnumaa majandusruumi kui ka lokaalse pendelrände keskuseks.

Ühtlasi on Pärnu-Jaagupi ka maaline keskuskant.

Maakonnaplaneeringus on antud asustuse suunamise üldised põhimõtted:

- Säilitada väljakujunenud asustusstruktuur, tagada elamisvõimalused kogu maakonnas ja neid parendada
- Hoida linnade ja teiste asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades

- Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede... ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid

Pärnu-Jaagupi alev on ka linnalise asustusega ala, kus elab vähemalt 500 elanikku ning hoonete vaheline vahekaugus on väiksem kui 200m. Selle ala sees on ta määratud ka tiheasutusala, kus väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit ning uueshoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seades eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Hetkel kehtiva Halinga valla üldplaneeringuga ja ka koostatava Põhja-Pärnumaa üldplaneeringuga on Pärnu-Jaagupi alevis asuv detailplaneeringuala tiheasutusala.

Pärnu maakonnaplaneeringus jääb Pärnu-Jaagupi piirkond A33 Pärnu-Jaagupi väärtusliku maastiku alale:

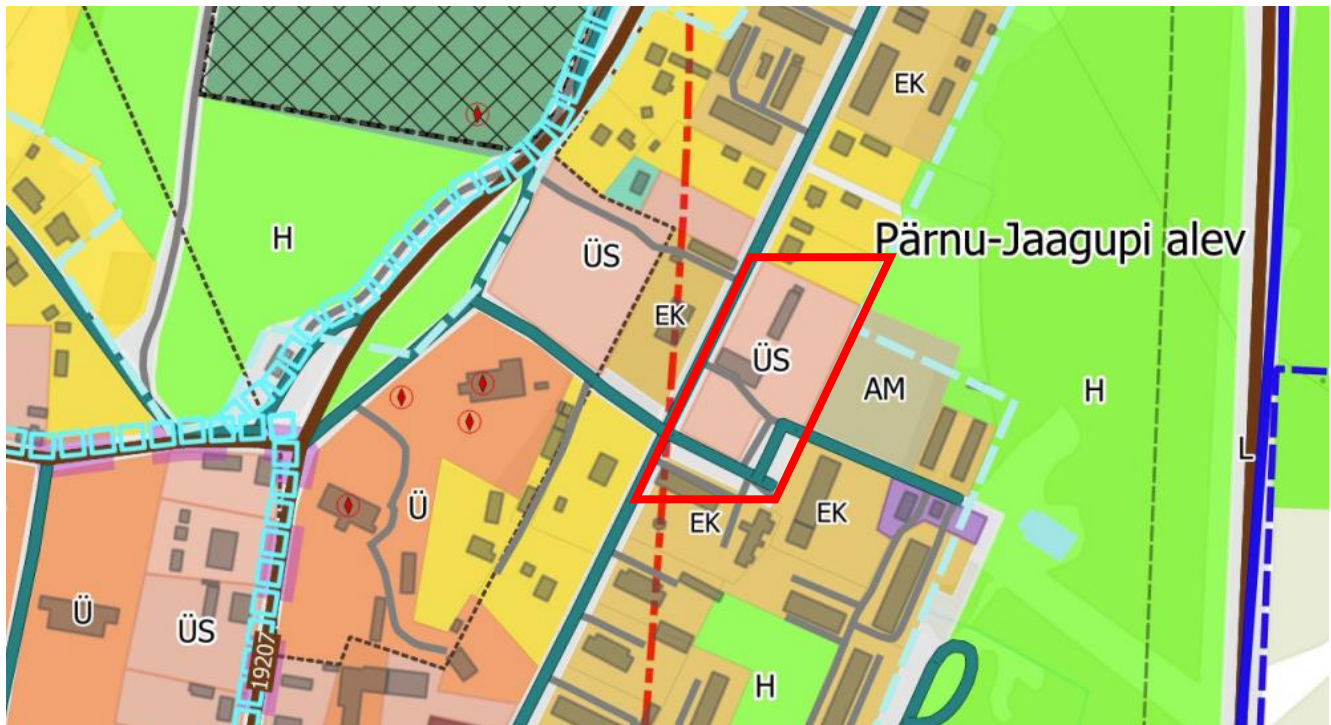
- Maa sihtotstarbe muutmisel säilitada maastikumuster
- Hoonete ehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooned ja elemente
- Uute ehitusalade rajamisel säilitada olemasolevad vaatused, sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Kehtivas Halinga valla üldplaneeringus on maa juhtotstarbe sotsiaalmaa (oranž ala punases rombis) ning osaliselt roheala (roheline ala).



Joonis 1. Väljavõte Halinga valla üldplaneeringust.

Koostamisel olevas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on juhtotstarbeks segahoonestusala, mis juba arvestab seda, et endisest vallamajast võiks saada elamu või ärihoone. Seetõttu detailplaneering uue üldplaneeringuga vastuolus ei ole, aga üldplaneering ei ole veel kehtestatud. Selleni võib minna veel mõned kuud aega.



Joonis 2. Väljavõte Põhja-Pärnumaa üldplaneeringust

Esimesel kinnistul asub praegu endine vallamaja koos kuuriga, mis on jäänud tühjaks peale vallamaja kolimist teisele pinnale ja teisel kinnistul asub juurdepääsutee ja parkla.

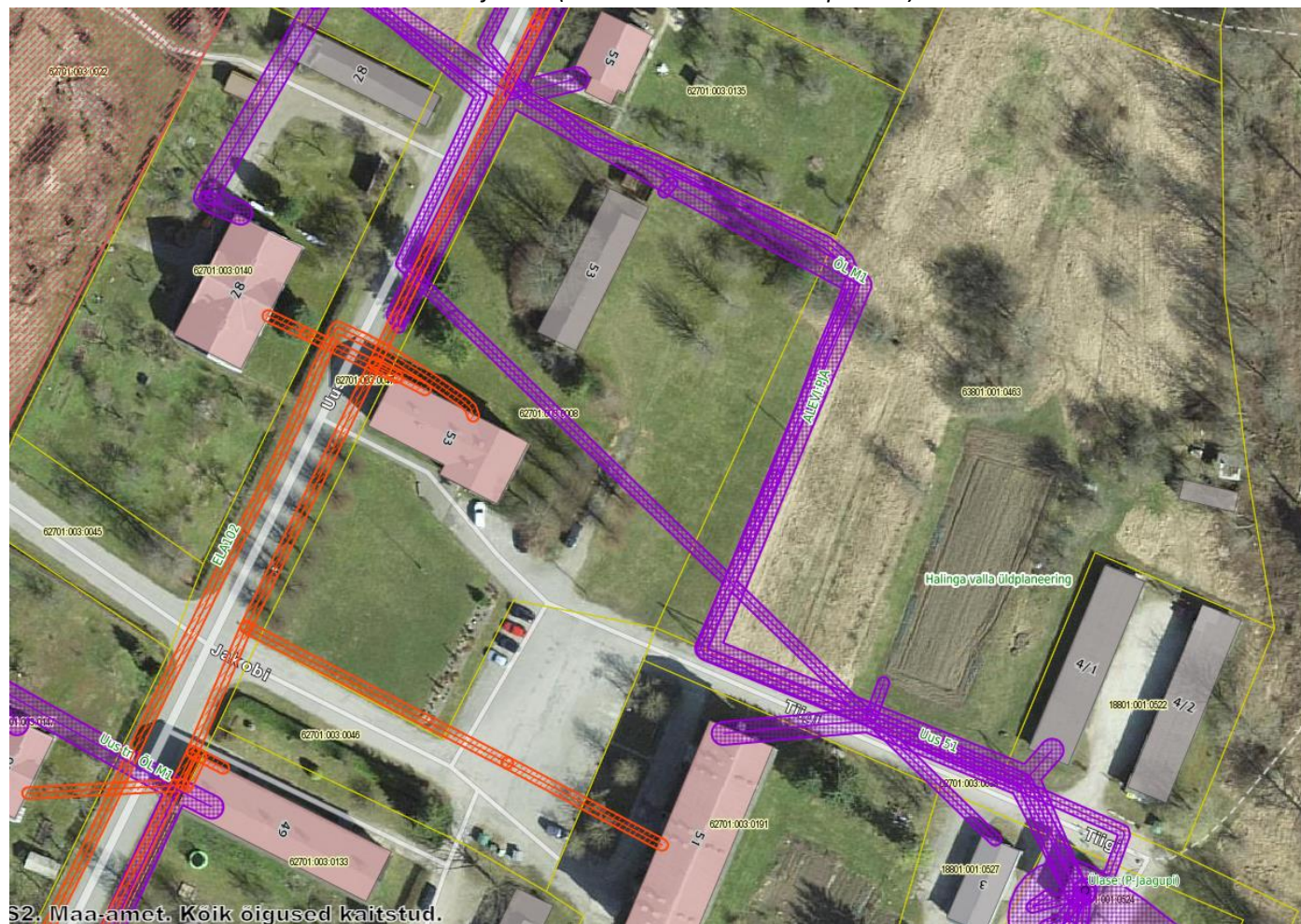
Tegemist on tiheasutusalaga ja seetõttu uute hoonete rajamine on võimalik läbi detailplaneeringu koostamise. Uues üldplaneeringus on maa-ala määratud segahoonestusalana seetõttu, et sinna saaks rajada piirkonda toetavaid hooned: kas kortermaju, kuna kõrval asub kortermajade rajoon, või siis ärihoonet, mis teenindaks ümbruskonda.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib põhjendatud vajaduse korral detailplaneering sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist või muud kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse muuta praegu kehtiva Halinga valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet, kuna Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu protsess alles käib, kus sarnane ettepanek on tehtud.

Kinnistutel põhjustavad kitsendusi (joonis 2):

- elektriga seotud kitsendused (lilla ruudutus);
- siderajaliste kaitsevööndid (oranž viirutus).

Joonis 3. Maa-ameti kitsenduste kaardi väljavõte (Allikas: Maa-ameti Geoportaal)



Võimalikud keskkonnamõjud

Mõjud Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Natura võrgustiku alasid lähiümbruses ei asu.

Kinnistust ca 75 m kaugusel asub üldplaneeringukohane riigile kuuluv kaitsemetsa ala, mis on ette nähtud asula kaitsmiseks Via Baltica trassilt tuleva liiklusrada eest.

Tänaseks on seal siiski tehtud ulatuslikku lageraiet, mis on registreeritud ajavahemikus mai 2017-juuni 2019.

Planeeringuala läheduses asuvad järgmised kaitsealad ja vääriselupaigad:

KLO1200051 Halinga põlispuude grupp, Tõrdu külas – ca 1,9 km kaugusel edelas.

KLO9300274 III kategooria kaitsealused taimed Kodesma külas - 1,2 km kaugusel loodes.

Maima raba oma kaitsealuste liikidega asub 3km kaugusel.

VEP210949 - 1 km kaugusel

Kaitstavaid loodusobjekte ja vääriselupaikasad planeeringualal ja selle lähiümbruses ei asu.

Planeeritud tegevus ei oma kahjulikku mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele ja teistele loodusobjektidele.

Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 16.03.2022 määruse nr 4 „Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest. Jäätmete teke kaasneb hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb anda üle jäätmekäitlejale. Juhul, kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Detailplaneeringuala piirneb munitsipaalomandis oleva Uue tänavaga. Liikluskoormus on kõnealusel teel aastatega samaks jäänud, pigem vähenenud seoses vallamaja ümberkolimisega. Sellest tulenevalt kostub kinnistule vähesel määral liikluspõhine müra. Lisaks näeme ette, et Tallinn-Pärnu-Ikla tee Libatse-Pärnu-Jaagupi lõigu ehitustega 2+2 maanteeks võib liikluskoormus järgnevatel aastatel veelgi suureneeda. Eelöeldud arvesse võttes tuleks planeeringuga ette näha kõrghaljastuse lisamine kinnistu idakülge, kuivõrd kaitsemetsa abi müra vähendamisel on aastateks olematu ja kõrghaljastus selles küljes omab piiratud müratõkke funktsiooni. Lisaks võib planeeringuga ette näha täiendavaid müra leevendavaid meetmeid.

Kogu Pärnu-Jaagupi alev asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, seetõttu ka planeeringu ala. Planeeringuala on hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovesüsteemi kavandamisel peab arvestama sellega, et reoveed tuleb juhtida alevi reovee võrku, mis tagab keskkonnamõju puudumise ning ebasoodne mõju piirkonna hüdrooloogilistele tingimustele ei ole ette näha.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alal ei ole keskkonnaohtlike rajatisi. Ehitustööde perioodil kaasneb ajutine õhusaastus masinate heitgaaside näol, müra ja vibratsioon. Masinatega töötamisel tekkival heitgaasidel, müral ja vibratsioonil ei ole tööde asukohas keskkonnale olulist mõju.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb *Tallinn-Pärnu-Ikla mnt läheduses järgida igasuguse maakasutuse muudatuse ja ehitustegevuse puhul Pärnu maakonna planeeringut täpsustava teemaplaneeringus "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0" sätestatud tingimusi.*

Nimetatud teemaplaneeringu kohaselt *on trassikoridoris soovitatav vältida sotsiaalobjektide või uute elamute kavandamist. Nende planeerimisel tagada müra jms keskkonnasaaste arvestamine objekti ehitaja poolt kasutades insenertehnilisi meetmeid (mürasumutavad seinad, aknad jne konstruktsioonid, arendaja poolt rajatavad müratõkked vms) või näha ette tee ja hoonestuse vahele täiendav haljastus. Detailplaneeringutes, kus elamu või elamud või müratundlikud sotsiaalfunktsiooniga hooned nähakse ette uuele teele lähemale kui 300 m, tuleb läbi viia **müraprognos** ja planeeringud/projektid kooskõlastada Maanteeametiga (hetkel Transpordiamet) ja Terviseametiga.*

Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning liikluspõhine müra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu ei kaasne.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei plaanita tõkestada ja paisutada vooluveekogusid ega kavandata ka nende loodusliku sängi.

Mõju kultuuriväärtustele

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähim ehitismälestis asub ca 50m kaugusel – Pärnu-Jaagupi kirik (registrikood 16628) koos kirikuaiaga (registrikood 16629) ja selle piirdemüüri (registrikood 16630).

Pärnu-Jaagupi kalmistu (registrikoodiga 8306) jääb linnu-lennult 150m kaugusele, teed mööda ca 250m kaugusele. Kultuuriväärtusi eraldab planeeringualast väikeelamute rajoon.

Planeeringuala ei jää kinnismälestise kaitsevööndisse. Mõju kultuuriväärtustele puudub.

Visuaalne mõju

Käsitletaval alal asuva maa-ala maakasutuse sihtotstarve ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui võimalike ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringualale planeeritavatele korterelamutele on ette nähtud korraldada arhitektuurivõistlus parema lahenduse saamiseks.

Järgides nõudeid on visuaalne mõju keskkonnale minimaalne.

Avariiolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Võimalike avariiolukordade esinemise, mille tulemusena võib reostuda näiteks pinnas, põhjavesi või õhk, võimalikkuse vähendamiseks tuleb planeeringu käigus ette näha vastavad ennetavad meetmed. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdromeetrite tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju;
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel taotluses kavandatud mahus ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju ega ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;
3. Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus moodustab kõrvalolevate hoonetega sünergia ja negatiivset mõju teadaolevalt ei teki;
4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
5. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
6. Planeeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

Eelnevast lähtuvalt teeb Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus ettepaneku jätta detailplaneeringu KSH algatamata.

Eelhinnangu koostaja on Põhja-Pärnumaa vallaarhitekt Reet Olev.