

# Pärnu, Rähni tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Pärnu Linnavalitsus**

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

August 2017

## SISUKORD

1.	EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS .....	3
2.	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS .....	3
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS .....	7
4.	SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	7
4.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.....	8
5.	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU.....	9
5.1.	Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid....	9
5.2.	Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale .....	11
6.	MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS.....	11
7.	KOKKUVÕTE .....	11

## 1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punkti 4 ja lõike 2 punktide 3, 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang kui:

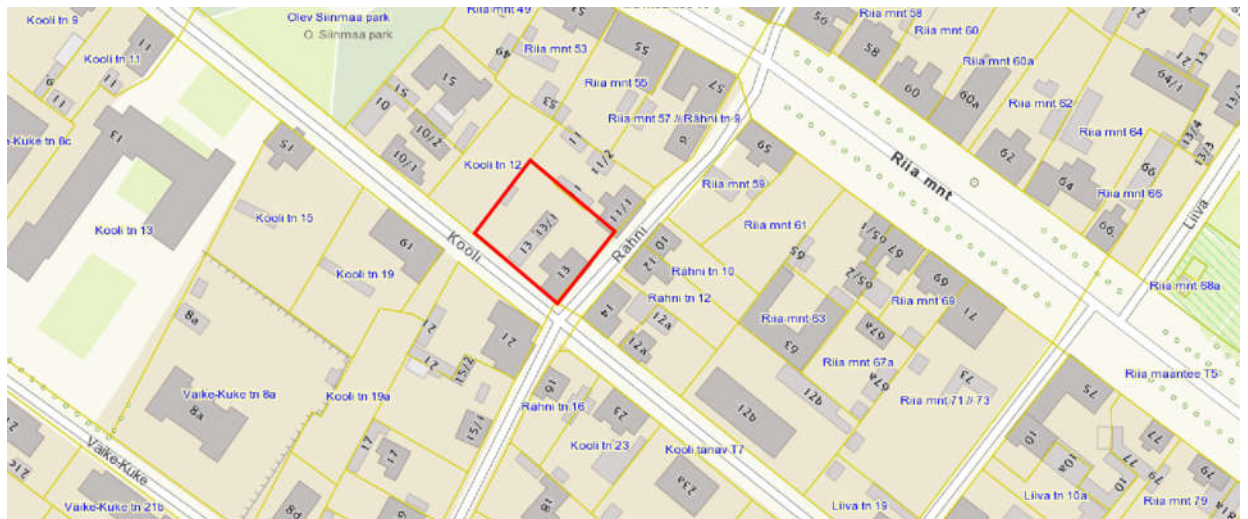
- koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering);

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.

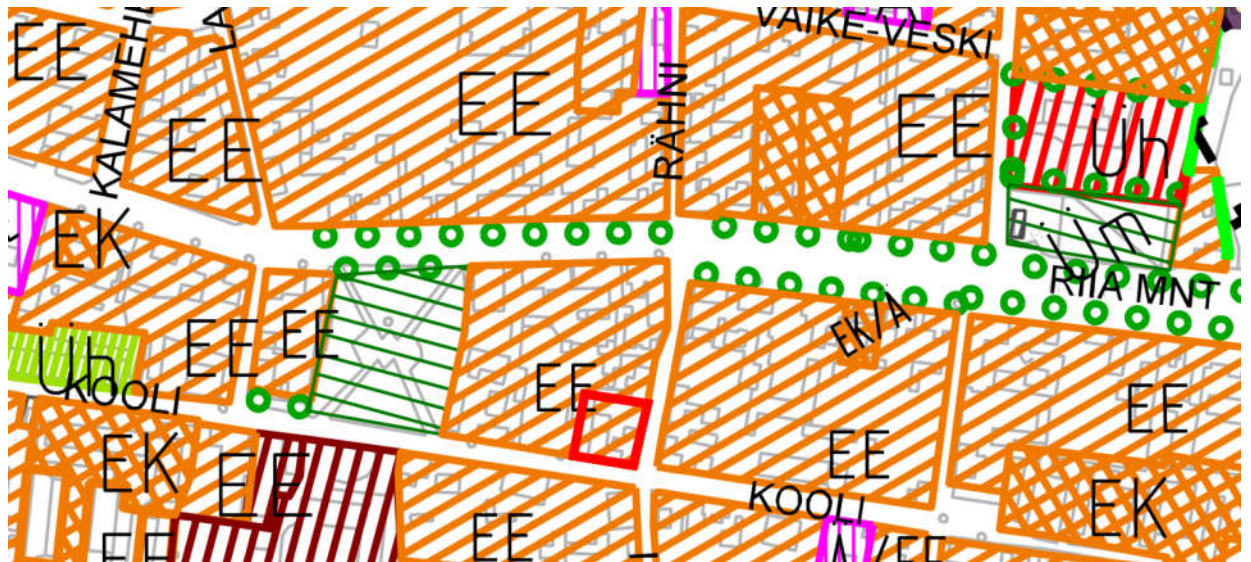
## 2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

**Asukoht.** Planeeritav ala hõlmab Rähni tn 13 kinnistut pindalaga **1262 m<sup>2</sup>**. Kinnistu asub Pärnu linnas Rähni ja Kooli tänava nurgal Eeslina asumis. Juurdepääs krundile on võimalik nii Rähni kui ka Kooli tänavalt.

Rähni tn 13 kinnistu katastritunnus on 62511:074:0005.



Joonis 1 Rähni tn 13 kinnistu asukoht



Joonis 2 Rähni tn 13 kinnistu asukoht kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardil (veebruar 2017)

**Maakasutus.** Rähni 13 kinnistu on hoonestatud. Lähipiirkonna hoonestus on suhteliselt homogeenne. Piirkonnas paiknevad valdavalt puidust eeslinna hooned, mis on oma tüübilt enamasti väikesed kortermajad, mille vahel on ka üksikud eramud. Piirkonnas on ka mõned nõukogudeaegsed hooned (kortermajad) ning mõni üksik uushoone. Miljööpilt on siiski suhteliselt terviklik.



Joonis 3 Vaade Rähni tn 13 kinnistule Rähni ja Kooli tänava nurgalt

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a otsusega nr 26) on hinnatava ala maakasutuse juhtfunktsioon **väikeelamumaa (EE)**.

Rähni tn 13 katastriüksuse sihtotstarve on **elamumaa 100%**.

**Veekasutus.** Piirkond on varustatud tarbeveega Pärnu linna veevõrgust. Kanalisatsioon juhitakse Pärnu linna kanalisatsioonivõrku.

**Hoonestus.** Ehisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) andmetel Auvad Rähni tn 13 kinnistul järgnevad hooned.

Nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
<i>Hooned</i>						
1	103033265	Kuur	Pärnu linn, Rähni tn 13		1	23
2	103033255	6-krt.elamu	Pärnu linn, Rähni tn 13		2	193
3	103033260	Kuur	Pärnu linn, Rähni tn 13		1	42
4	103033267	Kuur	Pärnu linn, Rähni tn 13		1	19
5	103033258	Elamu	Pärnu linn, Rähni tn 13/1		1	38
<b>Kokku</b>						<b>315</b>

Piirkonna hoonestus on suhteliselt tervikliku eeslinna miljöoga, valdavalt 2-korruseline. Peamiselt on hooned ühe põhikorruse ja katusekorrusega, kuid on ka 2 põhikorrusega hooned. Riia mnt poole jäävad hooned on kõrgemad – kahe põhikorruse ja katusekorrusega.

Hoonestus paikneb enamikel kruntidel vahetult tänava äärsel krundipiiril või tänava poole jääval krundi osal. Perimetraalne hoonestus on ka piirkonna üks olulisemaid miljöötunnuseid.

#### **Heited** (müra, vibratsioon, õhusaaste)

Hinnatava piirkonna peamiseks müra, vibratsiooni ja õhusaaste allikaks on piirkonna liiklus. Suhteliselt lähedal (ca 80 m) asuv Riia mnt on linna üks olulisemaid peatänavaid.

Oluliseks õhusaaste allikaks Pärnu eeslinna elamupiirkondades ka ümbritseva elupiirkonna küttekolded<sup>1</sup>.

**Looduskaitse ja –keskkond** Lähim looduskaitseala on Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala<sup>2</sup>, mis jääb Rähni tn 13 kinnistust ca 600 m kaugusele. Hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

Olulise looduskeskkonna osana võib Pärnu linna arvestada ka olemasoleva hoonestuse ümbruses olevaid aedu ja õuealasid, mis on kujunenud inimtegevuse tulemusena ja mille moodustavad peamiselt madalhaljastus (muru, ilu- ja marjapõõsad, hekid) ning kõrghaljastus (viljapuud, okas- ja lehtpuud).

Hinnatava ala haljastuse moodustab peamiselt jäätmaale aja jooksul kasvanud heintaimestik.

**Loodusressursid** Rähni 13 kinnistul ei asu maardlaid ega muid olulisi loodusressursse.

**Esteetika ja turvalisus** Rähni 13 kinnistu on osa Eeslinna asumil miljöopiirkonnast. Piirkond on suhteliselt tervikliku miljöoga ning suur osa maju on ka renoveeritud. Avaliku ruumi jälgitavus

<sup>1</sup> vt [http://www.envir.ee/sites/default/files/ohusaaste\\_tervisemoju\\_hinnang\\_tkjnp.pdf](http://www.envir.ee/sites/default/files/ohusaaste_tervisemoju_hinnang_tkjnp.pdf) (lk 41, lk 43). Tartu 2008.

<sup>2</sup> Keskkonnaregistri registrikood KLO2000293.

Pärnu, Rähni tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

on piirkonnas väga hea. Turvariskiks võib pidada ka Rähni tn 13 hoonet, mis on tulekahjustustega ning vähemalt osaliselt elamiskõlbmatu.

Olulisemaks turvaohuks võib pidada liiklust, kuna tegemist on suhteliselt kitsaste tänavate ristmikuga. Nurgal paiknevad hooned piiravad nähtavust ja Kooli tänaval puuduvad kõnniteed, mistõttu peavad inimesed tihti liiklema tänava ääres parkivate autode ja liiklusala vahel.



Joonis 4 Vaade piki Kooli tänavat kesklinna suunas



Joonis 5 Vaade Piki Kooli tänavat Riia mnt poole

**Liiklus** Piirkonna peamine liikluskanal on Kooli tänav. Suhteliselt lähedal asub ka Riia maantee, mis on oluline linna peatänav. Riia maanteel antud piirkonnas teadaolevalt olulisi liiklustakistusi (ummikuid) ei ole. Rähni tänaval on Riia mnt poolses osas tulenevalt lähedal asuvast kohvikust suhteliselt palju parkimist.

Rähni ja Kooli tänava liiklus on rahulik ning suuremaid ohuallikaid piirkonnas ei ole. Läheduses asub Pärnu ühisgümnaasium, kus on seoses õpilaste liikumisega mõnevõrra kõrgem ohutase.

Rähni tänav on ääristatud kõnniteedega. Samas ei ole Kooli tänaval kõnniteed Rähni tänava ja Siinmaa pargi vahelisel lõigul, mistõttu on tegemist samuti ohtliku tänavalõiguga, kus jalakäijad peavad tihtipeale liiklema parkivate autode tõttu autodega samal alal.

### 3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Rähni tn 13 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on antud kinnistul olemasoleva kahjustatud hoone lammutamine ning kinnistu hoonestamine kolmekorruselise korterelamuga, millest lähtuvalt ka üldplaneeringu juhtfunktsiooni ümberplaneerimine korruselamumaaks.

### 4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

**Üleriigiline planeering<sup>3</sup>** näeb ette, et linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid (p 3.2.3 lg 16 Elukeskkonna kvaliteet lk 19).

#### **Kehtiv Pärnu linna üldplaneering<sup>4</sup>**

Rähni tn 13 kinnistu detailplaneering on seotud Pärnu linna üldplaneeringuga (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. septembri 2001.a otsusega nr 26) kui kõrgema astme planeerimisdokumendiga.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on antud piirkond näidatud kui väikeelamumaa (vt joonis 2), mis võimaldab püstitada alale pereelamuid ja kuni kahekorruselisi korterelamuid. Täiendavaid tingimusi üldplaneeringuga ei sätestata.

**Koostatava Pärnu linna üldplaneeringu<sup>5</sup>** puhul on võimalik, et üldplaneeringu tingimused võivad koostamisprotsessi käigus veel muutuda. Samal ajal on tegemist dokumendiga, mis viitab muutustele ruumilise arengu kavandamisel, kuna kehtiv üldplaneering on üle 15 aasta vana ja linn on näinud vajadust uue arengudokumendi koostamiseks.

Rähni tn 13 kinnistu on koostatavas üldplaneeringus kavandatud väikeelamute maaks (vt joonis 6). Koostatavas üldplaneeringus on väikeelamute maa mõiste laiem kui kehtivas üldplaneeringus ning väikeelamute maal on suurim lubatud maapealne korruselisus 2 korrust, erandina 3 korrust.

Rähni tn 13 kinnistu jääb koostatavas üldplaneeringus ka eeslinna miljöopiirkonda.

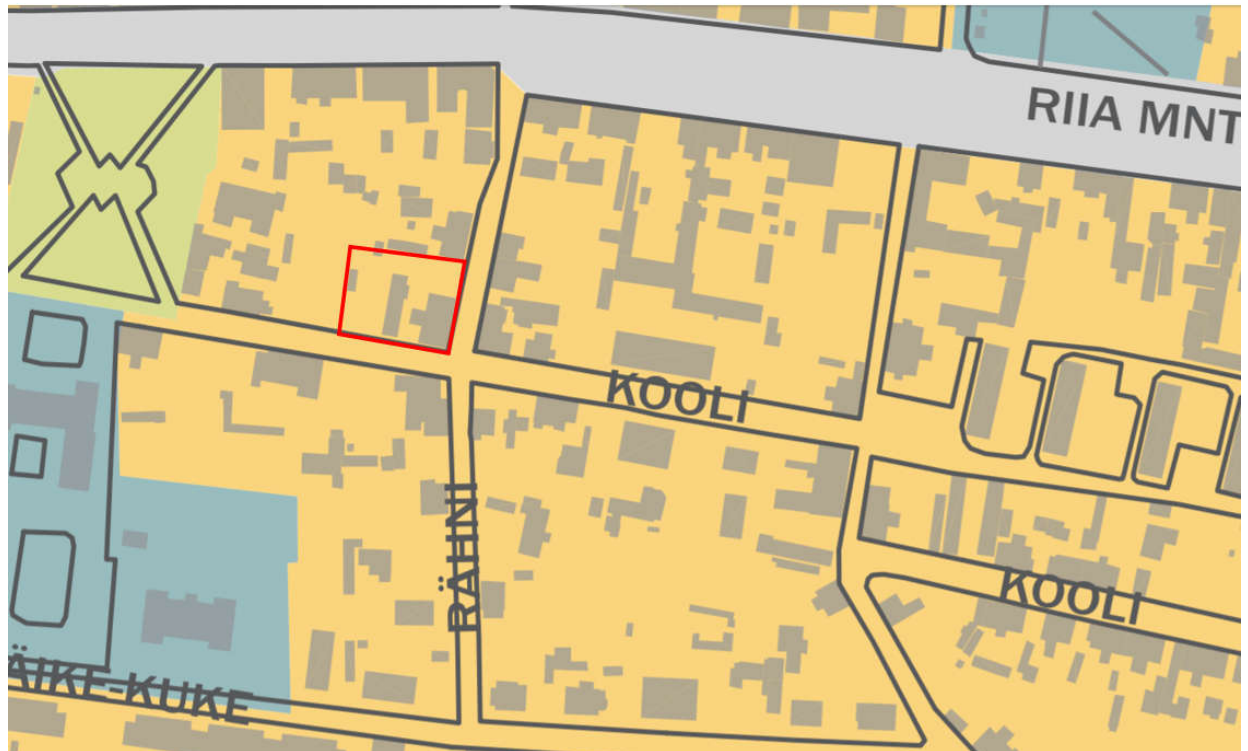
Olulise tingimusena on märgitud, et põhihoonestuse maksimaalne kõrgus: 2 maapealset korrust (1 põhikorrus + katusekorrus või 2 põhikorrust + madalakaldeline katus). Erandina on kõrgem hoonestus (2 põhikorrust + katusekorrus) lubatud Kooli tn ääres.

---

<sup>3</sup> [https://valitsus.ee/sites/default/files/content-editors/arengukavad/eesti\\_2030.pdf](https://valitsus.ee/sites/default/files/content-editors/arengukavad/eesti_2030.pdf)

<sup>4</sup> [http://parnu.ee/failid/YP/YP\\_kehtiv/yldplaneering.pdf](http://parnu.ee/failid/YP/YP_kehtiv/yldplaneering.pdf)

<sup>5</sup> <http://parnu.ee/index.php/linnakodanikule/areng-ja-planeerimine/uldplaneeringud/koostamisel-uldplaneeringud>



Joonis 6 Väljavõtte koostatava üldplaneeringu maakasutuse kaardist

**Pärnu linna arengukava**<sup>6</sup> arengusuunad üldiselt toetavad piirkonna arengut. E1.1 näeb ette, et Pärnus on kõrge keskkonna kvaliteet ja funktsionaalne linnaruum. Tegevussuund – linnakeskkonna kvaliteedi hoidmine ja parendamine.

**Rähni tn 13** kinnistul ei ole kehtivat **detailplaneeringut**.

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

**Kehtiv Pärnu linna üldplaneering** (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. septembri 2001.a määrusega nr 26) näeb Rähni ja Kooli tänava piirkonnas väikeelamumaa. Väikeelamumaa võimaldab planeerida nii pereelamuid (korruselisus piiramata) kui ka korterelamuid (kuni kahekorruselisi).

Üldiselt on tegemist elamupiirkonnaga ja ning piirkonna otstarvet elamupiirkonnana ei ole põhimõtteliselt plaanis muuta.

Arvestades, et tegemist on miljöopiirkonnaga ja kehtiv üldplaneering miljöotingimusi ei sea, on väikeelamumaa juhtfunktsioon mitmetes kohtades piirav, kuna ajalooliselt on piirkonnas mitmeid hooneid, mis ei mahu kehtiva üldplaneeringu väikeelamumaa funktsiooni sisse.

Kehtiv üldplaneering näeb elamu reservmaid linna äärealadel. Rähni ja Kooli tänava piirkond on valdavalt hoonestatud, kuid piirkonna hoonestusvõimaluste ära kasutamine on toetamist väärt, sest tegemist on kesklinnale ja Riia maanteele kui olulisele äritänavale suhteliselt lähedase piirkonnaga. Luues inimestele elukohti teenustele lähedusse on tegemist ka säästvat arengut toetava meetmega, kuna kasutatakse valdavalt olemasolevat taristut ning väikesed

<sup>6</sup> [https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4071/0201/6003/Arengukava\\_uus\\_sept2016.pdf](https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4071/0201/6003/Arengukava_uus_sept2016.pdf)



vahemaad vähendavad vajadust energiamahuka transpordi järele (eraautod, ühistransport) ning soodustab energiasäästlikke liikumisviise (jalgsi käimine, rattasõit).

Arvestades olemasolevaid ja koostatavaid arengudokumente, ei ole otsest põhjust Rähni tn 13 kinnistule miljööd arvestava 3-korruselise korterelamu planeerimist mitte lubada.

## 5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

### 5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
<b>Pinnas</b>	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad Rähni tn 13 kinnistul suuremad ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on linnakeskkonnas ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega. Korteralamute alal tuleb ette näha haljastatava ala osakaal. Mõju on ebaoluline ning leeveneb ehitustegevuse järgselt ala taashaljastamisega.
<b>Lihkeohtlikkus ja geoloogia</b>	Rähni tn 13 kinnistu ei asu lihkeohtlikus piirkonnas.
<b>Veestik</b>	Mõju ei ole oluline.
<b>Liiklus</b>	Võib kaasneda teatav liikluskoormuse kasv, kuid ümbritsevat elamupiirkonda arvestades, ei ole tegemist olulise lisanduva mõjuga. Piirkonna tänavavõrk võimaldab liikluse head hajutamist. Hea juurdepääs on Riia maanteele ja Karja tänavale kui piirkonnaolulisematele jaotustänavatele.
<b>Müra</b>	Piirkonna peamine müraallikas on Riia maantee. Rähni tn 13 kinnistu asub Riia maanteest ca 80 m kaugusel ning lähedal asuvad hooned varjavad müra efektiivselt, mistõttu ei ole tegemist olulise mõjuga.
<b>Vibratsioon</b>	Rähni tn 13 kinnistu asub rahulikus piirkonnas, kus ei leidu häirivaid vibratsiooniallikaid.
<b>Välisõhu kvaliteet</b>	Planeeritav hoone ja hoonesse kavandatavad tegevused ei avalda kahjulikke mõjutusi välisõhule. Planeeritava hoone kütteseadmed planeerida välisõhku mittesaastavad.  Tulenevalt Riia maantee ja ahiküttega elamute lähedusest on õhus teatud perioodidel palju peenosakesi. Väliskeskkonnast tulenevate mõjude vähendamine on võimalik vaid meetmete seadmisel hoone sisekliima kujundamiseks (nt ventilatsioonisüsteemidele filtrite paigaldamine).
<b>Jäätmed</b>	Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse ja transporditakse jäätmete kogumiskohta.
<b>Kultuuripärand</b>	Peamiseks kultuuripärandiks on piirkonna miljööväärtuslikud hooned. Rähni tänavale hoone kavandamisel on oluline arvestada miljöö ning arengudokumentides (koostatav üldplaneering) seatud miljöötõingimustega. Tingimuse asjakohasel järgimisel on mõju positiivne ehk miljööd parandav.
<b>Looduskaitse</b>	Lähimad looduskaitsealad asuvad Rähni tn 13 kinnistust väga kaugel, seetõttu ei kaasne nimetatud kinnistu hoonestamisel mõju looduskaitsealadele.

<b>Maastikuilme</b>	Arvestades olemasolevat hoonestust ning miljöõtingimusi võib eeldada, et Rähni tn 13 kinnistul oleva hoone lammutamisel ja hoonestamisel maastikuilme paraneb. Oluline on lisaks hoonele kavandada ka õueala nii, et domineerima jääks haljastus ning parkimine jääks tahaplaanile, sest haljastatud õuealad on osaks miljööväärtusest.
<b>Insolatsioon</b>	Arvestades hoonete vahelisi kaugusi, on tõenäoline, et insolatsioon ei kujune piirkonnas probleemiks. Ehk siis ei toimu ülemäärast varjutamist naaberhoonete poolt ja kavandatav hoone ei hakka samuti naaberhooneid varjutama. Samas on otstarbekas detailplaneeringu koostamise käigus vaadelda ka insolatsiooni.
<b>Õnnetuste esinemine</b>	Olulisemaid potentsiaalsed võimalikud õnnetused seosest planeeritava arendustegevusega on liiklusõnnetus ja tulekahju. Arvestades, et Rähni 13 kinnistu sissesõit hakkab asuma Rähni või Kooli tänaval on teatav tõenäosus õnnetusteks krundile sisse- ja väljasõidul üle kõnnitee. Kuna kiirused on väikesed, siis on raskete õnnetuste tõenäosus väike või ebaoluline. Tulekahju tõenäosus on samuti vähetõenäoline, sest hoonetevahelised kujud on võimalik lahendada normatiivsetena (üle 8 m) ning projekti käigus rakendada vajadusel muid asjakohaseid meetmeid.
<b>Teenused</b>	Hoonete ehitamisega seoses täiendavaid teenuseid piirkonda ei looda, küll aga on kesklinna lähedusse loodavatel elamispindadel oluline funktsioon piirkonna teenuste toetamisel. Elamualad on teenustega hästi varustatud tänu kesklinna ja Riia mnt kui äritäna lähedusele. Teenuste toetamiseks on oluline tagada sellised tingimused, et piirkonda asuks elama eelkõige püsielanik (piisav õueala, panipaigad jms).
<b>Turvalisus</b>	Piirkonna miljöõ tõttu on hooned täna ääres ning hoonete aknad avanevad tänavale, mistõttu on passiivne sotsiaalne kontroll piirkonnas väga tugev. Olemasoleva põlengus kahjustatud hoone asemele miljöõtingimusi järgiva hoone ehitamine on piirkonna turvalisusele positiivse mõjuga.
<b>Üleujutusala</b>	Ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
<b>Sademevesi</b>	Tekib juurde katuse- ja parklapinda, kust on vajalik sademevee kiire ärajuhtimine. Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus antakse detailplaneeringu või hoonete projektiga. Tegemist ei ole piirkonnaga, kus liigne sademevee hulk võiks põhjustada märkimisväärset ohtu ning suured krundid võimaldavad sademeveet ka efektiivselt pinnasesse immutada.
<b>Mõju suurus ja ruumiline ulatus</b>	Rähni 13 kinnistu detailplaneeringu tegevusest tulenev mõju jääb valdavalt planeeringuala piiridesse..
<b>Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju</b>	Rähni tn 13 kinnistu hoonestamisega seotud mõju on pikaajalise kestusega. Mõju on pigem lokaalne, sest piirkonnas asub soovitatavale mastaabile sarnaseid maju teisi.

## 5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Rähni tn 13 kinnistu jääb Pärnu jõest ca 600 m kaugusele, mistõttu ei avalda alale planeeritav arendustegevus Natura 2000 alale olulist mõju.

## 6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

**Detailplaneeringu koostamise käigus** tuleb käsitleda järgnevaid teemasid:

**Insolatsioon.** Detailplaneeringu käigus vaadelda, kas naaberhoonete vari võib varjutada Rähni tn 13 kinnistu eluruume. Samuti vaadelda, kas Rähni tn 13 kinnistule kavandatav hoone võib varjutada naaberkinnistu eluruume ja õueala.

**Teenused ja turvalisus, säästlik areng.** Tagamaks arendustegevuse positiivset ja pikaajalist mõju teenuste kasutamise, turvalisuse ning kompakse ning säästliku arengu põhimõtetest lähtuva linnaruumi kavandamisel on vajalik seada detailplaneeringusse tingimused, mis toetavad püsielanikkonna tekkimist. Planeeringulahendust välja töötades näha ette erineva suurusega korterite kavandamine, mis vastaksid ka perekondade vajadusele (mugavad panipaigad, jalgrattahoiuvõimalused), kvaliteetne välisruum ja õueala.

## 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.**

Rähni tn 13 kinnistu on hetkel väikeelamumaa, mis võimaldab alale kavandada kuni 2-korruselist korterelamut. Piirkonna elamud on valdavalt väikesed korterelamud. Rähni tn 13 kinnistu läheduses on ka mitu ajaloolist korterelamut, mis on 3-korruselised (2 täiskorrust + katusekorrus). Lähtuvalt sellest ei ole asjakohaste tingimuste seadmisel põhjust keelduda 3-korruselise hoone ehitamisest, sest sellega ei kaasne märkimisväärset negatiivset keskkonnamõju.

**Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Rähni tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**