



TAHKURANNA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Uulu

15. september 2016 nr 40

Reiu külas Linnaku kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jäätmine

Lottemaa Teemapark OÜ esindaja Margit Toodu esitas 08.02.2016. a Tahkuranna Vallavalitsusele Linnaku kinnistul (katastritunnus 84801:001:0413) detailplaneeringu algatamise taotluse (kirja nr 7-1.3/117), kus on planeeringu eesmärgiks hoonete arvu suurendamine ja hoonestusala suurendamine. Täiendavalt sooviti lisada avaldusele punkt kaldakaitse ehitise rajamiseks (Alar Kullamaa 18.03.2016. a kiri nr 7-1.3/276). Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktile 3 kuulub ranna kindlustusrajatis rajatiste hulka, millele ei laiene ehituskeeld, kui see on kavandatud kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga. Praegusel hetkel ei ole seda tegevust kavandatud ühegi planeeringuga.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 3 p 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse nimetatud seaduse § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruis nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu".

AS Maves on koostanud Lottemaa kolmas detailplaneeringu KSH eelhindangu (töö nr: 16033; vastutav täitja: Tuuli Vreimann). KSH eelhindangu alusel: *Praegu kehtiv Linnaku kinnistul (84801:001:0413) asuva Lottemaa teine detailplaneering (DP) kehtestati Tahkuranna vallavolikogu otsusega nr 27 30. aprillil 2014.a. Käesolevaks ajaks on selle detailplaneeringu järgi rajatud ja avatud Lottemaa teemapark. Teemapargi peamiseks sihtgrupiks on lapsed vanuses 3-12 aastat. Eeldatav külastajate arv aastas on 80 000 –100 000. Praeguseks on valminud juba 13 hoonet. Kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse järgi on hoonete arvu ülempiiriks 14.*

Uue detailplaneeringu algatamise tingis ammendunud ehitusõiguse eelkõige maksimaalse hoonete arvu osas ja vajadus muuta hoonestusala krundi paremaks kasutamiseks ning töötajate töötingimuste parandamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse perspektiivsete võimalike ranna kindlustusrajatiste rajamist, perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga liitumist, ehituskeeluvööndi vähendamist

ning ehitusõiguse taotlemist. Ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritakse kahes piirkonnas:

- *ala lõunaosas teemapargi töötajatele olmehoonete rajamiseks;*
- *ala lõunaosas lao rajamiseks;*

Võttes arvesse detailplaneeringu algatamise taotluse lisana kaasa pandud eskiisi, siis nähtub, et detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala jääb Läänemere ehituskeeluvööndisse. Vastavalt looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 alusel saab ehituskeeluvööndit vähendada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut

sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel. Seega on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisega.

22.08.2016. a toimunud Tahkuranna Vallavolikogu majandus-, eelarve- ja planeerimiskomisjoni koosolekul lepidi kokku, et Linnaku kinnistu detailplaneeringuga ei kavandata Linnaku kinnistule kämpingute kompleksi rajamist. Koosolekul osales ka Lottemaa Teemapark OÜ esindaja.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, §142 lg 1 p 3 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõiked 1 ja 2, § 33 lõiked 4 ja 5 ning Tahkuranna valla üldplaneeringu. Tahkuranna Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Linnaku kinnistu (katastritunnusega 84801:001:0413) detailplaneering (vt Lisa 1 - planeeritava ala skeem) üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2)
2. Tahkuranna Vallavalitsusel sõlmida detailplaneeringu koostamise rahastamise leping.
3. Jätta algatamata Reiu külas Linnaku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu eesmärk on suurendada Linnaku kinnistul kehtiva Lottemaa teine detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Vastuolus üldplaneeringuga. Reiu küla Lottemaa kolmas detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tahkuranna Vallavolikogu (Pärnu maakond, tel 44 48 890) ja detailplaneeringu koostamise korraldaja Tahkuranna Vallavalitsus (Pärnu maakond, Uulu 86502, tel 44 48 890).
4. Avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja kohaliku levikuga ajalehes.
5. Käesoleva korraldusega on võimalik tutvuda Tahkuranna Vallavalitsuses Pärnumaa, Uulu 86502 tööpäeviti 8.30-17.00. Tel. +372 44 48890 Fax. +372 44 48891 E-post: tahkuranna@tahkuranna.ee.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest alates.
7. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Tahkuranna Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teada saamisest või päevast, millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

Argo Mengel
Vallavolikogu esimees

Lisa nr 1
Tahkuranna Vallavolikogu 15.09.2016 otsuse nr 40
Planeeritava ala skeem



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

DP NIMETUS:

Reiu küla Linnaku detailplaneering

DP EESMÄRGID

Suurendada Reiu külas paikneva Linnaku kinnistul kehtiva Lottemaa teine detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Vastuolus üldplaneeringuga.

DP ALGATAMINE

Margit Toodu taotlus 7-1.3/117, 08.02.2016.a.

DP ALA PINDALA

12.40 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Planeeringuala - Linnaku kinnistu - asub Tahkuranna vallas Reiu külas detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on puhkehoonete ja -rajatiste reservmaa. Maa-alal on kehtiv Reiu küla Lottemaa Teine detailplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 30.04.2014. a otsusega nr 27, mille eesmärk oli täpsustada Lottemaa detailplaneeringuga määratud (kehtestatud 16.12.2010. a volikogu otsusega nr 68) hoonestusala piiri. Olemasolev hoonestusala on määratud ehituskeeluvööndi piirini. Tänapäevaks on kinnistule rajatud puurkaev (ehitisregistri kood 220692953), kämping 2 (ehitisregistri kood 120732615), köök-ladu (ehitisregistri kood 120703271), Lottemaa kauplusehoone (ehitisregistri kood 12682651), H12 sigade maja (ehitisregistri kood 120682641), kämping 1 (ehitisregistri kood 12732591), H06 Oskari kuur (ehitisregistri kood 120682636), H07 vesiveski (ehitisregistri kood 120682638), mänguväljak (ehitisregistri kood 220716515), H03 jäneste maja (ehitisregistri kood 120682632), H02 pääsla (ehitisregistri kood 12682630), terrassiga varjualune (ehitisregistri kood 220737322), H05 Lotte maja (ehitisregistri kood 120682635), H04 Bruno maja (ehitisregistri kood 120682633), H10 Giovanni maja (ehitisregistri kood 120682639), vaatetorn (ehitisregistri kood 220682660), terrass (ehitisregistri kood 220737086), teemapargi rajatiste ja väikeehitiste kompleks (ehitisregistri kood 220708044), laohoone (ehitisregistri kood 120682654), H01 Jaamahoone (ehitisregistri kood 120682626), mänguväljak (ehitisregistri kood 220649703) ja Lottemaa välisvõrgud (ehitisregistri kood 220682644).

Planeeringualal paikneb vääriselupaik VEP nr.001001 "kõdusoo-männikud ja kaasikud".

Planeeringuala asukohaplaan on esitatud käesoleva otsuse lisas 1.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Reiu küla, Linnaku kinnistu, katastritunnusega 84801:001:0413, pindalaga 12,40 ha, sihtotstarbeks on olemasolevalt riigikaitsema 100%. Katastriüksuse kõlvikuline

koosseis on sätestatud alljärgnevalt: ehitiste alune maa 2176 m², looduslikku rohumaad 0,37 ha, metsamaad 7,79 ha, õuemaad 1,02 ha ja muud maad 3,22 ha s.h. veealust maad 0,06 ha.

Juurdepääs maa-alale on tagatud Tahkuranna valla avalikult Reiuranna teelt.

KEHTIVAD PLANEERINGUD, PROJEKTID JA KIRJAD

- Tahkuranna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala Reiu külas detailplaneeringu kohustusega puhkeala ja -rajatiste reservmaa (üldplaneeringu kaardil tähisega PPR) alal. Puhkeala ja -rajatiste reservmaa on puhkuse veetmise ja turismi jaoks ettenähtud maa-ala, kuhu reeglina ei ole lubatud ehitada hooneid (lubatud on ainult väikeehitised või ajutised ehitised, mis teenindavad puhkajaid), kuid kuhu on lubatud rajada puhkeotstarbelisi rajatisi (nt seikluspark, mänguväljakud, lõkkekohad, matkarajad vms). Selle ala maakasutus haakub ala funktsioonist lähtuvalt kas üldkasutatava maa või ärimaa sihtotstarbega (nt golfiväljak või seikluspark, kui neid kavandatakse).
- Reiu küla Lottemaa Teine detailplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 30.04.2014. a otsusega nr 27.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Keskkonnaregistri vääriselupaikade nimistusse kuuluv vääriselupaik VEP nr.001001.
- Läänemere piiranguvöönd.
- Läänemere ehituskeeluvöönd.
- Veekogu kallasrada.
- Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala.
- Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektrimaakaabelliinid KKL130387455, MKL219632670, KKL9321058, MKL219632668, MKL219632671 ning alajaamad ja jaotusseadmed M219632632.
- Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis maismaal välise tunnusega 106856403.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

TÄIENDAVALT VAJALIK

Geodeetiline alusplaan 1:500.

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 3 p 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse nimetatud seaduse § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruis nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruis nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" § 11 p 2 alusel tuleb ranna kindlustusrajatise rajamiseks anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Koostatava detailplaneeringu eesmärgiks on vähendada Linnaku kinnistu ehituskeeluvööndit Lottemaa teemapargi ehitusõiguse suurendamiseks. Eesmärgiks

on vähendada ehituskeeluvööndit ala lõunaosas töötajate olmehoonete ja lao rajamiseks. Kavandatava tegevusega ei toimu ala täiendavat piiramist, supelranna kasutus on vaba kõigile.

Ranna kaitserajatiste rajamiseks on mitmeid erinevaid variante, kuid lõpliku valimiseks tuleb need põhjalikult tehniliselt läbi kaaluda. Lahendus peab säilitama võimalikult palju ala ja selle ümbruse tavapärasest ilmet ning tagama supelranna ohutu ja mugava kasutamise, sh lastele. Ranna kaitserajatised planeeritakse Lottemaa kolmanda DP-ga Linnaku kinnistule, mistõttu olulist mõju naaberkinnistutele ette näha ei ole.

Kavandatavate ehitustööde läbiviimisel ja liikumisel teemapargi alal (töötajate olmehoonete) tuleb kasutada selleks ettenähtud teid ning vältida pinnase liigset koormamist ning ladustada materjale vaid selleks ette nähtud kohtadesse. Tööde teostamisel (nt ranna kindlustuste rajamisel) tuleb võimalusel vältida liikumist ehitusest väljapoole jääval alal. Masinate rikutud pinnas tuleb taastada.

Kavandatavad tegevused (töötajate olmehoonete rajamine) leiavad aset rohevõrgustiku tuumalal ja koridoris. Need alad ei kanna tõenäoliselt juba praegu oma eesmärki.

Kavandatava tegevuse alal kaitseväärtused puuduvad. Planeeringualast põhjapool, alaga funktsionaalselt mitteseotuna, asuvad Pärnu maastikukaitseala, Pärnu loodusala ning kolmanda kategooria kaitsealuste liikide õõnetuvi ja muusträhn leiupaigad. Koostatava detailplaneeringuga ei ole ette näha tegevusi nimetatud kaitsealadel ega kaitseväärtuste leiupaigas. Oluline mõju neile puudub.

Vastavalt Tahkuranna ÜVK arengukavale on perspektiivis plaanis moodustada reoveeala, kuhu kuuluks Lottemaa koos ümbritsevate elurajoonidega ning suunata ala reoveed torujuhtmega Pärnu ühiskanaliseerimisele.

Kavandatav tegevusel pole koosmõju muude kavade ja plaanidega.

Kavandatav tegevus ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 toodud olulise keskkonnamõjuga tegevus ega ületa Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu toodud künnisvõimsusi.

Kokkuvõtvalt puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks. Samas tuleb detailplaneeringus käsitleda järgmisi teemasid:

-
- Käsitleda ehituskeeluvööndi eesmärgi säilitatavust (avatus elanikkonnale ja loodusliku koosluse säilitamine).
 - Arvestada vääriselupaiga asukohaga ning võimalusel vältida hoonete rajamist elupaigale.
 - Teemapargi loodusliku miljöö säilitamise eesmärgil on mõistlik detailplaneeringuga proovida säilitada võimalikult palju looduslikkust. Samas tuleb arvestada, et rohevõrgustik detailplaneeringuga käsitletaval alal on juba praegu mittetoimiv (aiaga ümbritsetud) ning nõude täitmine looduslike alade osatähtsuse säilitamise osas rohevõrgustiku tuumalal ei aitaks oluliselt kaasa rohevõrgustiku eesmärgi saavutamisele.
 - Loodusliku ilme säilitamiseks tuleb ette näha järgnevad meetmed:
 - külastajate liikumist suunavad jalgteed;
 - hooned on kavandatud liikumisteede lähedusse;
 - esmaste liikumissuundade katmine tolmuva katematerjaliga (eelistatuna kivimaterjaliga);
 - teiseste liikumissuundade katmine looduslike teekatematerjalidega plank, puupakk, okaspuu koorepuru jne);
 - teavitustahvlid külastajate liikumise suunamiseks teeradadel.
 - Ranna kaitserajatiste tööprojekt kooskõlastada Keskkonnaametiga.
 - Käsitleda veekasutust ning võrrelda seda ÜVK arengukavas toodud eelduslike mahtudega.
 - Planeerida läbi lahendus, kui teemapark liidetaks ühiskanaliseerimisega.
-

- Käsitleda peaparklast jalgsi teemaparki liikumise ohutuse teemat ning pakkuda välja probleemile võimalikke lahendusi.
 - Järgida kehtestatud planeeringus seatud tuleohutusnõudeid:
 - suitsetamis-, lõkke- ja grillimiskohad peavad olema tuleohutusnõudeid arvesse võtvalt ette valmistatud;
 - prügikonteinerite ja -urnide asukohad tuleb valida keskkonnatingimusi arvestavalt, eelistades vähem tuleohtlikke ja lihtsamini ligipääsetavaid asukohti;
 - tuletõrjeveevärgi planeerimisel arvestada, et veevõtukoha tööraadius kataks maksimaalse osa Linnaku kinnistust ja lähikonnast.
 - Käsitleda töötajate olmehoonete jäätmekäitlust.
 - Rajatavad hooned peavad ilmeliselt sobituma ümbritsevasse keskkonda.
-

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Planeeritavat kinnistut ei krundita.
 - Planeeringuga ei kavandata kämpingute rajamist Linnaku kinnistule.
 - Määrata kinnistu ehitusõigus
 - Täna on alal kehtiv Lottemaa Teine detailplaneering realiseerunud, välja ehitatud vajalikud kommunikatsioonid, juurdepääs kinnistule, rajatud haljastus jm kinnistu funktsioneerimiseks vajaminev. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 järgi muutub uue planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering, sellest tulenevalt tuleb käesolevas detailplaneeringus kajastada sama seaduse § 126 toodud detailplaneeringu ülesanded.
-

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tahkuranna Vallavalitsus.
 - Arendaja peab enne detailplaneeringule vajalike kooskõlastuste taotlemist sõlmima vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise rahastamise kolmepoolse lepingu
 - Vastavalt planeerimisseaduse §-le 131 sõlmib kohalik omavalitsus vajadusel taotlejaga lepingu teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohta enne detailplaneeringu kehtestamist.
 - Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar CD-l.
-

KOOSKÕLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastada:

- Lääne-Eesti Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Keskkonnaamet Pärnu-Viljandi regioon
- Pärnu Maavalitsus
- Vesoka OÜ

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tahkuranna Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja

detailplaneeringu lähtetingimusi täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat arvates detailplaneeringu algatamisest.
Vajadusel vallavalitsus täpsustab lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:
Marie Selberg
planeerimisnõunik
07.09.2016.a