



PAIDE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

**Pärnu tn 60 kinnistu detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamine**

Paide

11. juuni 2020 nr 23

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 7 ja 9, § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 alusel ning arvestades Paide Linnavolikogu 10. oktoobril 2002 otsusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringut ja Terviseameti 11. mai 2020 kirja nr 9.3-1/20/3895-2.

Aqua Pesulad OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga rajada Paide linnas Pärnu tn 60 (56601:005:0220) maaüksusele 4-boksiline iseteeninduslik autopesula ja seda teenindavad rajatised. Algatamise taotlusele lisatud joonise järgi on juurdepääsud planeeringualale ette nähtud Pärnu ja Telliskivi tänavalt. Tänavamaa krundid on planeeringualasse haaratud ulatuses, mis võimaldab planeerida liikluskorraldust ja rajada Pärnu tänavaga piirneva krundi osa äärde kõnnitee. Lisaks planeeritakse kõnnitee Pärnu tn 62 krundi piiri äärde, et viia see kokku Pärnu tn 64 juurest tuleva kõnniteega. Maakasutus on Pärnu tn 60 maaüksusel ärimaa, mis on kooskõlas Paide linna üldplaneeringuga.

Planeeringuala suurusega u 3 900 m² asub Pärnu ja Telliskivi tänavate ristis ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Pärnu tn 60 piirneb põhja- ja idasuunas transpordimaaga, läänesuunas elumumaaga ja lõunasuunal krundiga, millel on 70% elumaa ja 30% ärimaa sihtotstarve. Pärnu tn 60 maaüksus on hoonestamata – haljasala, kus kasvab üksik puu ja põõsad. Juurdepääs on autoga Pärnu tänava poolt ja jalgsi Telliskivi tänava poolt. Piirkonnas asuvad erinevate sihtotstarvetega krundid, valdavalt on tegemist ärimaadega (kontorid, kauplus, toitlustus) ja ühiskondlike ehitiste maaga (ametiasutused) ning lähedusse jäävad ka mõned elamukrundid. Lisaks asuvad lähipiirkonnas bussijaam ja autoremonditöökoda.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Antud maa-ala on Paide linna üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega alal. Paide linna üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse maakasutuse juhtotstarve ärimaa. Üldplaneeringu seletuskirjas, kus käsitletakse funktsionaalset tsoneerimist on antud tingimused, mis on aluseks detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimiseks. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8 „Funktsionaalne tsoneerimine“ on ärimaad kavandamiseks määratud järgmised tingimused: arvestada tuleb äride teenindamiseks piisavalt hea transpordi ligipääsuga, asukoha linnaehituslike tingimustega ja perspektiivsete vajadustega ning ärimaal võib kuni 30% ulatuses kasutada kõrval maakasutuse sihtotstarvet. Lisaks on üldplaneeringus toodud, et

krundi valdajal lasub kohustus tagada kruntidel tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või kontaineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu, parkimine äri- ja tootmisaladel tuleb lahendada kruntide siseselt. Sademevee ärajuhtimise kohta on üldplaneeringus öeldud, et parklatest kogunevad sademeveed on soovitatav juhtida läbi õlipüünise ning vastav lahendus tuleks välja töötada parklatele sademevee kanalisatsiooni projekteerimisel. Antud tingimused on üldised ärimaade planeerimise nõuded, kuid üldplaneeringus pole sätestatud vastava ala täpsemaid kasutus- ja ehitustingimusi, mis käsitleksid ehituslikke või arhitektuurseid nõudeid hoonetele, maksimaalset ehitusmahtu, hoonestuse kõrguspiirangut või haljastusnõudeid. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik iseteenindusliku autopesula hoonete ehitusõiguse andmiseks.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 ega 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. Detailplaneering ei kuulu *KeHJS* § 33 lõikes 1 nimetatud loetelusse, mille puhul keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*) tuleb algtada. Kuid *KeHJS* § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb *KSH* algtamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse *KeHJS* § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruises „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ kirjeldatud tegevust. Määruise § 15 punkti 9 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda tegevuse korral, mis võib kaasa tuua ebameeldiva või ärritava lõhnaaine eraldumise välisõhku. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust on kaalutud ka tulenevalt *KeHJS* § 6 lõike 2 punkt 22, milleks on muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Keskkonnamõju on kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöörduvatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara ja kaitstavate loodusobjektidele.

OÜ Hendrikson & Ko on märtsis 2020 teinud eelhindangu „Paides Pärnu tn 60 iseteenindusliku autopesula detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“. Töö kokkuvõttes tõdetakse, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, logistiliselt head asukohta ja tehnovõrkude head kättesaadavust, on detailplaneeringu ala sobilik iseteenindusliku autopesula rajamiseks. Samuti jõuti keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus järeldusele, et kavandatud tegevuse elluviimisel ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju ning *KSH* protsessi algtamine ei ole vajalik, kui järgitakse eelhindangu välja toodud leevendavaid meetmeid.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva *KSH* vajalikkuse üle otsustamiseks on linnavalitsus küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet palus (7. mai 2020 kirjaga nr 6-2/20/5804-2) kontrollida üle šampooni/vahuaine hinnangulise kulu andmed. Samuti lähtudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks *KSH* algtamist.

Lähtudes Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruise nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-st 3 küsis linnavalitsus seisukohta planeeringu algtamise tingimustele ka Päästeametilt ja Terviseametilt. Päästeametil puudusid vastuväited Paide linnas Pärnu tn 60 kinnistu detailplaneeringu

algatamise osas. Terviseamet andis 11. mail 2020 kirjaga nr 9.3-1/20/3895-2 (meie 14. aprill 2020 nr 7-1/20/15-1) soovitusel iseteeninduslikku autopesulat mitte kavandada müratundlike hoonete lähedusse, sest see põhjustab erinevaid keskkonnahäiringuid (müra, vibratsioon, keskkonnasaaste). Juhul, kui minnakse planeerimisega edasi, tuleb Terviseameti hinnangul läbi viia KSH, mille käigus hinnata kavandatava tegevuse mõju läheduses elavate inimeste tervisele ja heaolule. Terviseameti kirja põhjal on lisatud lähteseisukohtadele punktid 10-13.

Eelnevale tuginedes leiab linnavalitsus, et Pärnu tn 60 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik. Planeerimisseaduse § 124 lõike 7 järgi kohaldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõudeid.

Detailplaneeringu algatajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavolikogu (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee) ja koostamise korraldajaks Paide Linnavalitsus (Pärnu tn 3, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Paide Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks, kuid Aqua Pesulad OÜ on algatamise taotluses väljendanud tahet need ise kanda ja sõlmitud on vastav haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkokkuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

1. Algatada Pärnu tn 60 kinnistu detailplaneering. Planeeringuala piir on antud lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.
2. Algatada Pärnu tn 60 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Arvestada planeeringu koostamisel töö tulemustega ja näha ette keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.
3. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming ning menetlustoiming vaidlustatakse haldusmenetluse seaduse § 72 lõike 2 kohaselt koos haldusaktiga.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Aivar Tubli
Linnavolikogu esimees

