

Pärnu linnas Saugamõisa detailplaneeringu lähteseisukohad, eelnõu

Üldine

Pärnu Linnavalitsus menetleb Pärnu linnas Saugamõisa detailplaneeringut (algatatud Pärnu Linnavolikogu 15.12.2022 otsusega nr 83).

Planeeringuala suurus kokku on 366871 m² (ca 36,7 ha). Planeeritav ala asub Pärnu linnas Saugamõisa tee, Lennuvälja tee ja Sauga jõe vahelisel alal. Planeeritava ala lähipiirkonda jäävad riigikaitse ehitised Eametsa linnak, Pärnu lennuväli, Audru ringrada.

Planeeringualal paiknevad Sauga mõisa varemed koos pargialaga. Pärnu linna asustussüsteemi üldplaneeringuga 2025+ määratult on tegemist väärtusliku ala ja objektidega, mis kuuluvad reeglina säilitamisele. Tingimused väärtusliku objekti säilimise tagamiseks tuleb määrata planeerimise või projekteerimise käigus. Juhinduda tuleb põhimõttest, et ehitised säilitatakse algupärane arhitektuurne lahendus lähtuvalt hoone esialgsest ehitusprojektist ja säilitatakse hoonele iseloomulikud ning väärtuslikud detailid koos materjalikasutusega.

Üldplaneeringu kohased planeeringuala maakasutuse juhtotstarbed on üldkasutatavate ehitiste maa-ala (Ü) ning puhke- ja haljasala maa-ala (P).

Planeeringualale ulatub Sauga jõe ranna või ehituskeeluvöönd (50 m), Vingiküla oja ranna või ehituskeeluvöönd (25 m), maaparandussüsteemi eesvool Keskuse(Pärnu) ja riigikaitse ehitiste (Eametsa linnak) piiranguvöönd.

Alal kehtib Loode-Pärnu tööstusala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 44).

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbe muutmine riigikaitsemaaks ja selle kasutusele võtmine tulevikus riigikaitse eesmärkidel. Planeeringuala külgnemine Kaitseliidu Pärnumaa maleva ja Lääne maakaitseringkonna (Eametsa sõjaväelinnak) territooriumiga on logistiliselt soodne ning loob piirkonnas loogiliselt kompaktselt riigikaitse ala. Planeeringuga tekivad täiendavad eeldused riigikaitse tugevdamiseks, sh vajadusel liitlaste vastuvõtuks vajalike tingimuste loomiseks Pärnumaal ja kogu Lääne regioonis. Planeeritavad kinnistud on käesoleval ajal nii riigi- kui ka munitsipaalomandis.

Koostatav planeering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut: üldkasutatavate ehitiste maa-ala (Ü) ning puhke- ja haljasala maa-ala (P) soovitakse muuta osaliselt riigikaitse maa- alaks (R); lisaks võidakse kaaluda Sauga jõe ja Vingiküla oja ehituskeeluvööndi vähendamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 1 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering). Planeerimise käigus koostada KSH eelhindang. Otsus KSH algatamise osas tehakse koos detailplaneeringu vastuvõtmisega hiljemalt.

Koostamisel Pärnu linna üldplaneeringu 2035+ (vastuvõetud 18.09.2025) kohaselt on tegemist Saugaõisa arengualaga (A8). Alale on määratud tingimused kahe erineva arenguvisiooni rakendamiseks:

- Arenguvisioon 1, mille eesmärgiks on Saugamõisa puhkeala kavandamine endise Sauga mõisa pargi alale Ülejõe piirkonna puhkealaks. Sauga mõisa pargi ala välja arendamine suurürituste (nt vabaõhuüritus, festival) toimumispaigaks;
- Arenguvisioon 2, mille eesmärgiks on riigikaitse maa-ala kavandamine (riigikaitsehooned, korrakaitse- ja päästeteenistuse hooned, riigikaitse erihoone nagu lasketiir).

Planeeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritaval alal Saugamõisa tee, Lennuvälja tee ja Uus-Sauga tänava vahelisel alal olevate maaüksuste sihtotstarvete muutmine riigikaitsemaaks. Samuti kruntide liitmise võimalus. Riigikaitsemaale sihtotstarvetega kruntidele määratakse ehitusõigus. Nendele kruntidele kavandatakse riigikaitse funktsiooniga erinevad hooned ja rajatised (staabihoone, majutushoone / kasarmu, söökla, universaalhallid, remondihoone, laod, punkrid / hoidlad, varjualused masinatele, masinate pesula, parkla jms). Täpne hoonete ja rajatiste arv, nende parameetrid ja kasutusotstarbed selguvad planeeringu koostamise käigus.

Uus-Sauga tänava, Lennuvälja tee ja Sauga jõe vaheline ala kavandatakse üldkasutatavaks maaks. Detailplaneeringuga nähakse piirkonda ette puhkeala kavandamine, nt vabaõhuüritused, festivalid, laadad jms koos vajaliku infrastruktuuri ja liiklustristuga; tsoonid aktiivse tegevuse läbiviimiseks (väljõusaal, mänguväljak discgolf jms), piirkond loodusliku pargi- ja puhkeala kavandamiseks (jalteed, istumisalad jms); jõekalda kasutusele võtmine (kallasrada, istumisalad, slipp) ja sidumine Lennuvälja tee kergliiklusteega; mõisavaremete eksponeerimine (vajadusel näha ette vastava krundi moodustamine varemeid ümbritseval alal).

Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- kruntide hoonestusala määramine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- vajadusel servituutide seadmine;
- muud planeerimisest või Pärnu Linnavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringu lähteseisukohtadest tulenevad ülesanded.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel. Planeeringulahendus peab lähtuma üldplaneeringust, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avalike ja kaasatavate isikute huvidega.