



**PÄRNU LINNAS AIA TN 2A
DETAILPLANEERINGU TÄIENDAVATE JA
TÄIENDATUD UURINGUTE TUTVUSTUSTAVA
ARUTELU PROTOKOLL**

18.06.2026 nr 4.1-8/3

18.06.2026 kell 15.00 - 17.00

Pärnu Linnavalitsuse saal 103 ja MS Teams

Juhatas: Siim Orav

Protokollis: Janno Poopuu

Osalejad kohapeal:

Siim Orav – Pärnu linnaarhitekt

Mart Hiob – planeeringu koostaja (Artes Terrae)

Marek Rannala – liikuvusanalüüsi koostaja (Liikuvusagentuur)

Mihkel Vaarik – keskkonnamõju analüüsi koostaja (Lemma)

Tõnu Korts – arendaja esindaja

Maris Maasikas-Korts – arendaja esindaja

Tarmo Sälik

Sirle Matt

Ranno Künnap

Margus Maiste

Vallo Palm

Maie Tensing

Marje Tugim

Osalejad Teamsis:

Dago Antov – liiklusuuringu koostaja (Stratum)

Merike Karton

Maire Nigul (Pärnu LV)

Helena Piirsalu

Britta Retel (Sorainen)

Raigo Petter

Anastasia Sutt (Päästeamet)

Meelis Karro

PÄEVAKORD:

1. Koosoleku avamine, kehtiva üldplaneeringu (ÜP) tingimused detailplaneeringu alal (Siim Orav);
2. Liiklusuuringu ja selle täienduse tutvustus (Dago Antov);
3. Keskkonnamõju analüüs ja selle täiendused (Mihkel Vaarik);
4. Liikuvusanalüüsi tutvustus (Marek Rannala);

5. Konstruktiivse osa ekspertarvamuse (koostaja Neoprojekt, Marti Sein) ja Geotehnilise ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse (koostaja IPT Projektijuhtimine, Peeter Talviste) tutvustus (Tõnu Korts);
6. Täiendatud detailplaneeringu (DP) lahenduse tutvustus (Mart Hiob);
7. Küsimused ja vastused.

ARUTELU:

1. Siim Orav avas koosoleku, tutvustas lühidalt senist DP menetlust. DP algatati 20.12.21 Pärnu Linnavalitsuse (LV) korraldusega nr 907 Aia 2a kinnistul. Arendaja poolt on hiljem soetatud kõrvalolev Lai 15b kinnistu ja avaldatud linnale soovi liita ka see kinnistu DP alasse. Linn on vastanud, et järgmises menetlusetapis (vastuvõtmine) toimub ka DP ala laiendamine. DP ala asub muinsuskaitseala kaitsevööndis ja seega on nõutav ning on koostatud muinsuskaitse eritingimused, lisaks on koostatud linnaehituslik analüüs hindamaks: vaateid; mõju linna siluetele; vaadetele; ajaloolisele kesklinnale. Koostatud on ÜPs nõutud liiklusuuring ja veel mitmeid uuringuid. Kõik nõutavad riigiasutuste kooskõlastused on tänaseks DP-l olemas, samuti kooskõlastused trassivaldajatelt ning DP on läbinud LV sisese kooskõlastusringi. Ennem tänast arutelu on toimunud avaliku kaasamise üritus 10.11.25 Pärnu Keskraamatukogus.

ÜP tingimuse kohaselt on Pärnus kõrghoone hoone millel enam kui 8 korrust, selle rajamine on erandlik ja lubatud kaaluda kõrghoonete rajamist üksnes konkreetselt piiritletud B alal, kus ka kõnealused kinnistud asuvad. Kõrghoone kavandamisel on nõutud linnaehitusliku analüüsi koostamine, mõjuanalüüsi koostamine ja liiklusuuringu koostamine ning oluliseks lisatingimuseks uue kesklinna silla (uus Rääma sild) olemasolu. Kavandatav kõrghoone peab toetama kesklinna arengut, selle mõju linnasiluetele olema positiivne. Kõrghooned Pärnus ei ole kvantitatiivne vajadus vaid kvalitatiivne võimalus kujundada südalinn ja linna siluett atraktiivsemaks. ÜP näeb ette, et peale DP kehtestamist tuleb läbi viia avalik arhitektuurikonkurss.

2. Dago Antov andis ülevaate teostatud liiklusuuringust. Inseneribüroo Stratum teostas liiklusuuringu 2025-nda aasta oktoobris; uuringuga hinnati DP seonduvat liikluse mõju, kas DP realiseerumisel võivad tekkida mõjud kesklinna tänavavõrgustiku koormusele, kui palju võiks lisanduda DP mõjul uut liiklust ja kui võrd see muudab olukorda kesklinnas, käsitleti parkimismääratavate seonduvat. Pärnu jaoks on olemas aastakümneid liikluse mudel, mille alusel on võimalik hästi hinnata ja prognoose teostada, sama mudelit on kasutatud ka mitmete varasemate objektide ja DP-te juures. Teostatud uuringu tulemusel jõuti järeldusele, et mõju lähiristmikule on tagasihoidlik ja kaugematele veelgi väiksem, enamuse ristmike läbilaskvus jäi tasemele A (kõige soodsam, kusjuures soovituslik on linnaosast sõltuvalt B või C) ja mõnel ristmikul langes see tiptunnil tasemele C, mis on standardi kohaselt aktsepteeritav ja mõju liikluskooormusele tagasihoidlik. Parkimise puhul on lähtutud kehtivast standardist Linnatänavad 843, kus on kesklinnas parkimiskohtade rajamine lubatud maksimaalse määrana. Uuringus on antud soovitus vähendada parkimiskohtade maksimaalmäära, seda toetab parkimiskohtade ristikasutamine, väga hea ühistranspordi olukord piirkonnas ja üldine linnaehituslik eesmärk vähendada autostumist. Kergliikluslahendused DP-s olid juba kohaselt lahendatud; mõju ühistranspordile tulenevalt asukohast positiivne.

Küsimus Britta Retel: milline on DP mõju kesklinnale ja parkimisele?

Vastus Dago Antov: mõju on olemas, kuid see mõju ei ole selline, mis vajaks mistahes ümberehitusi tänavavõrgustikus, mõju on aktsepteeritaval tasemel.

Küsimus Britta Retel: miks teostatud uuring ja loendus oktoobrikuus, kui Pärnus on vähem inimesi kui suveperioodil ja milline on mõju suveperioodil?

Vastus Dago Antov: aastatepikkuse kogemuse järgi on nii Pärnus, kui ka mujal linnades just nimelt kõige tüüpilisem ja asjakohasem teha loendusi oktoobris (või aprillis), kui on väljakujunenud inimeste tööle ja koolidega seotud liikumise rutiin (kõige suurem tipptundide liikluskogemuse tekitaja). Suvine mõju on päevalõikes ühtlasem, kuigi koguarvus liiklejaid võib rohkem olla ja sel ajal puuduvad suure mõjuga koolide ja paljus ka tööle liikumiste mõju. Seega on objektiivne kasutada just oktoobrikuu andmeid.

Küsimus Britta Retel: miks on võetud standard ülimuslikuks aluseks parkimiskohtade määramisel?

Vastus Dago Antov: standard on soovituslik ja kohalik omavalitsus võib küll seada teistsuguseid nõudeid, Pärnu linn seda teinud ei ole. Uuringu koostamisel me ei lähtunud üksnes standardist, vaid hindasime kui suur vajadus parkimise järgi võiks olla ja sellest lähtuvalt leidsime, kui suur võiks olla parkimiskohtade arv.

Küsimus Vallo Palm: Lai 15a kuuekorruselise hooneosa välisukse eest hakkavad autod läbi sõitma ja suure kiirusega panduse pealt otse promenaadi peale maja välisukse eest läbi. Promenaad algab kesklinnas ja liigub uue sillani, mis on selle promenaadi mõte?

Vastus Dago Antov: mul on seda raske kommentaarida, seda meie hinnanud ei ole. Ilmselt annab planeeringu koostaja sellele vastuse.

Siim Orav: planeeringu koostaja annab sellele hiljem vastuse.

3. Mihkel Vaarik tutvustas keskkonnamõju analüüsi ja selle täiendusi. Tegemist on Pärnu kesklinnas asuva ÜP kohase DP-ga ja seega keskkonna mõjude hindamist vaja teha ei olnud (ÜP kohasel DP-l seda nõuet ei ole). Siiski oleme koostanud arendaja poolt tellitud analüüsi mõistmaks kavandatu asjakohaseid mõjusid. DP menetluse käigus on tekkinud täiendavaid küsimused, siis oleme esitanud ka vastava täienduse. Pärnu kesklinnas sellise objekti arendamisel olulised keskkonnamõjusid ei kaasne, loomulikult kaasnevad teatavad mõjud (müra, tolm, vibratsioon jne) ehitustegevuse perioodil, kuid see on lühiajaline ning käesoleva DP-ga kavandatava hoonestusega ei kaasne tegelikult olulisi mõjusid keskkonna mõttes. Insolatsioon on planeeringu koostaja poolt põhjalikult käsitletud, sellega antud juhul probleeme ei ole (vastab standardile). Tuule modelleerimist käesoleval juhul tehtud ei ole, kuid selle võimaliku mõju leevendamine on edasise projekteerimise küsimus. Keskkonna mõttes on oluline, kas on olulisi häiringuid mida saab mõõta ja mis peavad vastama standardile. Selliseid häiringuid, mis normatiive ületaks antud juhul ei ole. Kesklinna puhul on ka ehitustegevus tavapärane ja sellega seotud häiringud lühiajalised. Tuulekoridori tekkimises antud juhul pole põhjust rääkida, praegusel juhul ei ole kavandatavad hooned sedavõrd kõrged. Siiski tasuks kaaluda arhitektuurivõistluse lähteülesandes võimaliku tuulemõju leevendamise lahenduste kaalumist arhitektuur-ehituslike võtetega. Praegune lahendus, kus on 2 kõrgemat osa ja nende all madalam hoonemaht, siis see on tuulte seisukohalt kindlasti kõige soodsam.

Vallo Palm esitas arvamuse: arvestades kavandatava maja kuju ja seda, et see on tuulekoridoride vahetus läheduses, siis tuul tornide vahelt sujuvalt mööduda ei saa vaid need võimendavad seda. Oluline on ka müra küsimus (ventilatsioon, sõidukite ramp, laadimis-teenindus) ja samuti liiklus, sest kesklinna lisandub uute arendustega liiga palju liiklust.

Küsimus Brita Retel: Miks mõjude hindamine ei lähtu planeeringu algatamise otsusest?

Vastus Mihkel Vaarik: Tegemist ei ole juriidilises mõttes mõjude hindamisega vaid mõjude analüüsiga. Algatatud DP-ga võrreldes on ala laienenud ja planeeringu koostamise käigus on otsustatud, et analüüsime võimalike mõjusid, kuigi ka see pole seadusest otseselt nõutav.

Küsimus Britta Retel: miks ei ole hinnatud mõjusid kui algatati 8-korruselise hoone DP ja nüüd kavandatakse suuremat hoonet.

Vastus Mihkel Vaarik: algatamisel ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamist ja seda pole ka ÜP kohase DP puhul vaja teha. Lisaks see kas planeeritakse 5, 8 või 15 korrust ei ole KSH tegemise nõutavuse poolest oluline kriteerium.

Siim Orav selgitas: Arendaja poolt esitatud DP algatamise taotluses (25.02.2020) on kirjas, et soovitakse kavandada 8-korruselisel hoonet. LV algatamise korralduses on toonud välja, et DP peab vastama ÜP-le, korruselisust korralduses välja toodud ei ole. Kehtiv ÜP võimaldab kaaluda sel alal erandkorras kõrgemat mahtu.

Küsimus Britta Retel: Kus on otsus, et kavandataval hoonel ei ole olulist mõju, praegu on otsus, et kuni 8-korruselisel hoonel ei ole sellist mõju.

Siim Orav: sellist eraldi otsust ei ole ning puudub ka vajadus. Kehtiva ÜP raames on tehtud KSH ja käesolev DP vastab ÜP-le, seega on ÜPga kavandatuga KSHs arvestatud.

4. Marek Rannala andis ülevaate tehtud liikuvusanalüüsist. Liikuvusanalüüsi mõte oli selgitada välja, kuidas kesklinna arendamine mõjutab Pärnu vanalinna? Millised on arendamise mõjud kesklinnas. Asustustihendus mõjutab väga palju seda, kui palju leibkonnal on keskmiselt autosid. Mida tihedam asustus seda vähem autosid ning see ongi põhjus, miks linnaruumi on vaja tihendada. Valglinnastumisel on negatiivne mõju, eelkõige kesklinnas. Analüüsi koostamise käigus kaardistasime milliseid tegevusi linnas tehakse, milliseid teenuseid pakutakse. Saime alusinfo kui palju on eelduslikult kasutajaid (külastajaid, töötajaid) piirkonnas. Liikluses on paiksete elanike mõju oluliselt väiksem kui eemalt tulijatelt. Kui arendame kesklinna (tihendame) siis säilivad vanalinnas töökohad ning jätkub ja areneb teenuste pakkumine. Kokkuvõttes on kesklinna tihendamine oluline vanalinna elujõulisuse säilimisel. Samaväärse hoonestuse rajamine kaugemale suurendab autostumist.

5. Tõnu Korts tutvustas konstruktiivse osa ja geotehnika ekspertarvamusi. Tellitud on 2 ekspertarvamust. Esimese koostas Neoprojekt (Marti Sein) ja teise IPT Projekti juhtimine (Peeter Talviste). Selliste ekspertarvamuste koostamine DP raames on tavapäratu, kuid oleme teinud need selleks, et võimalikud küsimused/hirmud saaks maha võetud. Mõlemate uuringute koostajad omavad kutseregistris oma alal ekspertiisi tegemiseks pädevust. Valitud eksperdid on igapäevaselt tegevad projekteerimises ja nõustamises. Mõlemad eksperdid on toonud välja koostatud töödes oma töö eesmärgi ja järeldused. Tööde järeldused on ühesed – sellise kavandatava hoonestuse rajamisega probleeme ei ole, tuleb järgida tavapäraseid projekteerimise ja ohutusnõudeid, teostada seiret ehitustööde käigus. Lisaks tutvustas T. Korts maa-aluse hooneosa ehitamise tavapäraseid lahendusi, näidates slaide sulundseina rajamise põhimõtetest ja lisaks ka erinevaid maa-aluste korrustega hoonete rajamisest fotosid.

Ranno Künnap küsimus: Kuidas on lahendatud pääs parkimiskorrusele -2?

Tõnu Korts vastus: tegemist on ehitusprojekti küsimusega ja kaldteed saavad olla üksteise kohal.

Mart Hiob täiendas: DP seletuskirjas on esitatud võimaliku parkimiskorruse lahendus (mõistmaks ruumivajadust), täpne lahendus on edasise projekteerimise küsimuse.

6. Mart Hiob tutvustas DP lahendust. Kesklinna alal planeeringu koostamisel on palju piiranguid, käesoleval juhul on kõikide nendega arvestatud. DP annab sellele alale võimaluse kõrghoonet kavandada, oluline piirang on kindlasti naabritega arvestamine (insolatsioon) ning väga suure mõjuga on muinsuskaitse, kelle nõuded muinsuskaitseala kaitsevööndis planeerimisele määravad palju. Arvestades eeltoodut, samuti ligipääsude võimalusi, ongi koostatud käesolev DP. Planeering on koostatud selliselt, et hoonestusala hõlmab mõlemat krunti (Aia 2a ja Lai 15b) ning mõlema kinnistu peal on näidatud kõrgem hooneosa. DP joonisel oleva paigutuse alusel on teostatud mh ka insolatsiooniarvutus. DP on saanud kõik nõutavad kooskõlastused. DP mahus on esitatud ka põhimõttelised visualiseeringud, DP-s on iga korruse kohta eraldi määratud lubatav ehitusmaht ja täisehituse protsent.

Mart Hiob vastuseks Vallo Palmi varem tõstatatud küsimusele: Lai tn T7 ligipääsuga Lai 15a kuuekorruselise kortermaja kõrvalt - peale naabritelt arvamuse küsimust on tehtud koostöös linnaga DP-s muudatus ja Lai tn T7 kinnistult saab kavandatavasse hoonesse ainult autoga sisse

sõita, mitte sealt väljuda. Seega väide suure kiirusega rambist üles sõitvatest autodest Lai 15a kortermaja trepikoja ees ei ole asjakohane.

T. Korts täiendas: antud küsimuse juures on ka oluline, et DP liikluslahenduse joonisel on näha kuidas promenaadi ala kohal on tänavatasapind Lai tn T7 kinnistul künnisega tõstetud, mis välistab seal ka tänavalt pööravate autode kiirelt sõitmise võimalikkuse. Lisaks on Lai 15a kortermaja ukse ees oma kinnistul juba puhverala kuni Lai tn T7 kinnistuni.

Siim Orav täiendas: samal teemal vastuseks Vallo Palm varasemalt küsimusele seoses promenaadi jätkumisega kuni uue sillani, on Pärnu linna kasuks seatud Pikk 18 kinnistul kehtiva DP-ga ette nähtud servituudiala kergliiklusala rajamiseks. Lai tn T7 kinnistult saavad välja sõita üksnes Pikk 16b kinnistu kasutajad.

T. Korts lisas: elukorterite parkimiskohad ei ole DP-ga seoses riskasutuses, vastav nõue on linna soovil DP-sse sisse viidud.

7. Küsimused ja vastused.

Küsimus Britta Retel: DP algatamisel saadeti naabritele kiri, kus informeeriti kaheksakorruselise hoone kavandamisest, hilisemalt on selgunud, et kavandatav hoone on kõrgem ja esitatud vastuväidetele linn pole vastanud.

Vastus Siim Orav: 2025-nda aasta detsembris naabrite käest küsitud ja saadud arvamustele on vastatud, on öeldud, et esitatud arvamusi analüüsitakse edasise planeerimise käigus ja planeeringu edasistest etappidest informeeritakse arvamuste esitajaid.

Täiendus Tõnu Korts: arendajale teadaolevalt informeeriti DP algatamisest naabreid kirjalikult 22.12.21 ja lisaks sellele, et seal oli kirjas lisaks algatamise taotluses toodule kirjas ka eraldi DP eesmärk: kinnistule sobivaima ehitusõiguse väljaselgitamine: „Linnaehituslikke tingimusi ümbritsevast hoonestusest kõrgema (või erilise) hoonestuse kavandamiseks tuleb eelnevalt analüüsida. Kuna Pärnu kesklinn on valdavalt hoonestatud, siis tuleb põhjalikult kaaluda olemasolevast hoonestusest kõrgemate hoonete kavandamist. Olemasolev hoonestusstruktuur toetab kõrgema hoonestuse kavandamist, kui see rõhutab näiteks olulise ristmiku, peatänava, väljaku või vaatesuuna ruumilist mõju või loob piirkonda olulise aktsendi.” ja veel lisaks „Planeeritav kinnistu asub piirkonnas B: uushoonestuse kõrgus Vingi ja Ringi tänava vahelisel alal määratakse detailplaneeringuga – alale kavandatava hoonestuse kõrgus võib olla erandina üle +26 m abs kui planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused säilitavad kooskõla kaitsevööndi eesmärgiga, sh tagavad muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise, nende vaadeldavuse, sh kaugvaadete säilimise ja silueti nähtavuse.” Seega on arendaja esindaja hinnangul naabreid teavitatud ka sellest, et võimalik on ka kõrgema hoonestuse kavandamine, kui on tehtud vastavad analüüsid ja täidetud nõutavad tingimused.

Küsimus Britta Retel: Planeeringu koostamine tuleb lõpetada, kui DP eesmärk on oluliselt muutunud, küsimus arendaja esindajale, kas te leiate, et eesmärk ei ole muutnud?

Vastus Tõnu Korts: DP eesmärk sisuliselt muutunud ei ole. Endiselt kavandatakse äri- ja eluhoonet vastavalt ÜP-le. Algatamise taotlus esitati veebruaris 2020, kui ei kehtinud ka praegune ÜP. DP algatati enam kui pool aastat peale ÜP kehtestamist ja algatati ÜP kohasena. Algatamise taotluses ei ole määratud hoone kõrgust ega korruselisust. Varasemas vastuses viidatud naabritele edastatud kiri (DP algatamisest teavitamine 22.12.21) käsitles seda niisamuti, et DP koostatakse ÜP kohasena ja juhul kui soovitakse kavandada kõrgemat hoonestust, tuleb teha vastavad analüüsid ja täita nõutud tingimused. Planeeringu koostamisel on seda järgitud, on tehtud nii algatamise korralduses nõutud, kui ÜP-st tulenevad uuringud ja analüüsid ning tegelikult on tehtud rohkemgi.

Küsimus Pikk 16 elanik: Kas naabritega on arvestatud?

Vastus Tõnu Korts: Selleks me olemegi praegu siin ja selleks me tegime ka 10.11.2025 Pärnu Keskraamatukogus vabatahtlikult avaliku DP eskiisi tutvustuse. Peale eskiisi tutvustamist ja naabrite arvamuste saamist on DP-sse sisse viidud mitmeid muudatusi

Küsimuse täiendus Pikk 16 elanik: Meil muutub vaade ja valgustatus.

Vastus Siim Orav: Pikk 16 asub DP alast lõunasuunas ja seega põhjasuunda kavandatav hoone insolatsiooni halvendada ei saa. ÜP on avalik kokkulepe ja see on kehtestatud volikogu poolt mais 2021 ning see annab B alal võimaluse kavandada erandina kõrgemat hoonestust. Selles piirkonnas on ka varem lubatud juba kõrghoone rajamine (Port Artur 2 hoone laiendus). Algne kavand oli rajada oluliselt kõrgem üksik torn millega linn ei olnud nõus ja soovis kahe torniga lahendust, mis koos Lai 11 lubatud kõrghoonega moodustab ühtse kogumi. Uuelt sillalt linna sisenedes on kohe näha kus asub linnasüda.

Küsimuse täiendus Pikk 16 elanik: Millal seda maja on plaanis ehitama hakata?

Vastus Siim Orav: Kõigepealt on vaja saada kehtiv ehitusõigus DP kehtestamise näol. Peale seda on vaja vastavalt üldplaneeringule teha avalik arhitektuurikonkurss. Seejärel geoloogilised uuringud, ehitusprojekti koostamine. Seega on palju eeltöid, enne reaalset ehitamist.

Täiendus Tõnu Korts: Alla aasta ei ole selle kõige teostamine reaalne, pigem kindlasti rohkem.

Arvamus Meelis Karro (naaberkinnistu Pikk 14a omaniku esindaja): arvestades ka meie enda kinnistu arendamise plaane oleme huviga protsessi jälgimas, nõustume et kesklinna on vaja tihendada ning ÜP elluviimine on asjakohane. Oleme sisuliselt vahetu naaber ja ei näe kavandatavas midagi negatiivset ei kesklinnale ega meile - leiame, et kavandatav kõrgem maht on pigem positiivne kesklinna arengule ja toetame seda.

Seisukoht Britta Retel: Port Artur Kinnisvara seisukoht on, et menetlus tuleb lõpetada ja alustada otsast peale uuesti.

Vastus Siim Orav: LV-l on plaanis jätkata selle DP menetlusega.

Siim Orav võtab arutelu kokku, kohtumine lõpeb.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav
juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Janno Poopuu
protokollija