



## OTSUS

19.09.2024 nr 40

Pärnu linnas Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu koostamise algamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

Pärnu Linnavalitsusele on esitatud Pärnu linnas Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistu (6397 m<sup>2</sup>, 62510:091:1560, ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja Rüütli tn 44 kinnistu (4508 m<sup>2</sup>, 62510:091:1030, ärimaa 100%) detailplaneeringu algamise ettepanek ja lisamaterjalid. Planeeringuala suurus kokku on 10905 m<sup>2</sup> (ca 1 ha). Planeeritavad kinnistud paiknevad Pärnu kesklinnas, Pikk, Pargi, Rüütli ja Aia tänavate vahelises kvartalis. Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistul on asunud endise kutsehariduskeskuse hooned (osaliselt lammutatud) ja punasest tellisest ajalooline koolihoone. Rüütli tn 44 kinnistul asub Pärnu hotell. Juurdepääs kruntidele on võimalik külgnevatelt tänavatelt (Aia, Pikk, Pargi, Rüütli).

Lähipiirkond on valdavalt hoonestatud kesklinnale omase hoonestusega. Piirkonnas on valdavalt segafunktsiooniga büroo-, elu- ja kaubandushooned, bussijaam. Piirkond asub vanalinna vahetus läheduses Iseseisvuse väljaku ääres. Läheduses on palju arhitektuuriväärtuslikke hooned ja mälestisi. Läheduses asuvad peamiste rohealadena Vabaduse park ja Vanapark. Kvartaliga külgnevad Aia ja Pikk tänav on Pärnu kesklinna olulisimad liikluskoridorid, Pargi tänavaga luuakse otsepääs uuele sillale ja Ülejõe piirkonnale.

Planeeringuala paikneb Pärnu muinsuskaitsealal, planeeritavale kvartalile ulatub riigikaitsealise ehitise (Pikk tn 20) piiranguvöönd, alal kehtib Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 15.06.2017).

Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Leele Välja, Ruumivälja OÜ, 2024), muinsuskaitseameti 12.07.2024 kooskõlastus nr 49251.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestuse maa-alal (S), kus on lubatav ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutuste, kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutusasutuste, elamute, väikeettevõtlike ja büroohoonete, transpordi kasutust teenindavate hoonete, riigikaitsehoonete ja muude keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alade kavandamine.

Üldplaneeringu seletuskirja p 6.2 kohaselt on kavandatava uushoonestuse maksimaalsed lubatavad kõrgused ja võimalikud hoonestatavad alad esitatud skeemil 5 „Uushoonestuse kõrgused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis“. Üldplaneeringu kohaselt paikneb ala piirkonnas C ja E.

Piirkond C: Pika, Põhja ja Aida tänavate vahelises lõigus ning muinsuskaitseala piiril, mis vahetult külgneb selle kaitsevööndiga Pikal tänaval, on lubatud ehitada kogu tänava ulatuses uushoonestust, mille kõrgus on maksimaalselt 14 m olemasolevast maapinnast, ehk +17,5 m kuni +18,5 m abs sõltuvalt konkreetse kinnistu asukohast.

Piirkond E: Villade alal ei tohi uusehitiste kavandatud kõrgus ületada olemasolevast maapinnast põhimahus üle 11 m, ehk maksimaalselt +13,5 m kuni +15,5 m abs sõltuvalt konkreetsest kinnistu asukohast. Uusehitiste kavandamisel tuleb arvestada konkreetse asukoha absoluutkõrgusega ning planeeritava kinnistu kontaktvööndis olemasoleva ajalooliselt väärtusliku tuumikhoonestuse kõrguse keskmise näitajaga. Keelatud on ajalooliselt mitteomaste, mitmeid Teise maailmasõja eelseid kinnistuid haaravate suurte ehituskomplekside püstitamine.

Pärnu uus muinsuskaitseala kaitsekord ei sea planeeritavale alale konkreetseid kõrguspiiranguid. Kaitsekorra kohaselt lähtutakse lähiümbruses väljakujunenud ehitusjoonest, hoonestusstruktuurist, tihedusest, kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, liigendusest, värvilahendusest ja katusemaastikust. Kaitsekorra kohaselt kuulub alale jääv hoonestus valdavas osas C-kaitsekategooriasse ning osaliselt ka B-kaitsekategooriasse (Pargi tänava poole jääv punasest tellisest hoone). B-kaitsekategooria hoone on kultuuriväärtuslik hoone, mille puhul tuleb säilitada hoone autentsus eksterjööris.

Huvitatud isikutel on kavas Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistul olemasolev hoonestus lammutada ja ehitada kesklinnale omane tiheda hoonestusega mitmefunktsiooniline kvartal, kus paiknevad nii äri-, elu-, majutus- ja kontoripinnad. Pargi tänava poole jääv ajalooline koolihoone säilitatakse. Parkimine on kavas lahendada valdavalt maa-alusel korrusel. Hoonestus on kavandatud lähtuvalt olemasolevast linnaehituslikust situatsioonist, kus hoonestus on valdavalt perimetraalne ning kõrgemad hoonemahud paiknevad Aia tänava ääres ja madalamad mahud jäävad Pargi tänava külge. Sarnaselt praegusele hotellile säilib kõrgusliku dominandina kavandatud hoonestus Rüütli tn 44 kinnistul. Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt võib hoonestuse kõrgus olla Rüütli tn 44 kinnistu Aia tänava poolses osas kuni 27,6 m maapinnast. Juurdepääs (autoga) soovitakse planeeringualale ette näha Pargi tänava poolt.

Rüütli tn 44 kinnistul paiknev modernistlik hotellihoone on 2010. aastal rekonstrueeritud ja kasutusel hotellina. Hoone põhikonstruktsioonid on rajatud aga selliselt, et puudub võimalus rajada sinna tänapäevased tehnilised lahendused ventilatsiooni ja jahutuse näol (korruste kõrgus), mis pikemas perspektiivis tähendab, et rekonstrueerimine tänapäeva ehitus- ja kasutusnormidele vastavaks ei ole võimalik. Omanikud soovivad jätkata hotelliteenuse osutamist ja rajada uue kaasaegse hotellihoone, mis pakuks senisest enam võimalusi nii linnaruumiliselt kui funktsionaalselt.

Koostatav detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguse osas.

2021. aastal kehtestatud üldplaneering lähtub tollal kehtinud Pärnu vanalinna ja kuurordi põhimäärusest, mis käsitles kvartalit osana varase kuurordi ja villade alast ning sellest tulenevalt on sinna kehtestatud samad piirangud, mis ülejäänud vanalinna ümbritsevale alalegi. See on olnud algusest peale mõnevõrra ekslik valik, sest planeeritava kvartali hoonestus pole tüpoloogialt ega funktsioonilt olnud kunagi seotud ei kuurordi ega villadega. Õnnestunud arhitektuurse lahenduse korral tekkiv dialoog vana ja uue vahel aitab eritingimuste koostaja hinnangul ajaloolist koolihoonet senisest enam esile tuua ja aktiveerida seni kasutusest kõrvale jäävat linnaruumi. Muinsuskaitseala väärtusi ja vaateid antud lahendus ei ohusta. Küll aga mõjub uute tõmbepunktide loomine elustavalt ka vahetus läheduses paiknevale Rüütli tänavale ja vanalinnale tervikuna. Suurima väärtusena võib esile tuua võimalust nihutada seni vääramatult

jõe poole nihkunud kesklinna tagasi vanalinna poole, mis omakorda aitaks elustada ka vanalinna uinunud olustikku. Eelnevast lähtudes ja arvestades muinsuskaitse juriidilise konteksti muutumist (uus muinsuskaitseala kaitsekord, milles seatud nõuded erinevad varasemast muinsuskaitseala põhimäärusest, mille alusel oli koostatud üldplaneeringu lahendus sellele kvartalile) on õigustatud üldplaneeringut muutva planeeringulahenduse kasutamine.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi 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); koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22 seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju).

Detailplaneeringu KSH eelhindangu on koostanud Linnak OÜ (töö nr 22004381).

KeHJS §2<sup>2</sup> kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH eelhindangus leitakse kokkuvõtvalt, et üldplaneeringuga on seatud asjakohased tingimused piirkonna arenguks. Kesklinna ning sealhulgas ka Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistu multifunktsionaalsust on ette planeeritud, mistõttu on alale määratud paindlike tingimustega juhtfunktsioon. Muinsuskaitseala kõrguspiirangute osas on asjakohane lähtuda uuest muinsuskaitseala kaitsekorrast ning arvestada seda üldplaneeringu muutmise ettepaneku koostamisel. Linna üldise arengu mõttes on oluline jälgida, et vanalinn, kui arhitektuuri- ja kultuuriväärtuslik piirkond ei jääks konkurentsile alla kesklinna ja mujale lisanduvatele äri- ja elupindadele. Tegemist on olulise kvartaliga Pärnu kesklinnas, mis on avatud kaugvaadetele piirkonna tänavasihtidelt ja Iseseisvuse väljakult. Lähtuvalt sellest on vajalik tagada hoonestuse kõrge arhitektuurne kvaliteet ja funktsionaalne side ümbritseva linnaruumiga. Üldplaneering seab selleks samuti sobivad eeldused. Arendustegevusega kaasnev ajutine negatiivne mõju Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistutel on seotud ala välja ehitamisega, mille mõju saab reguleerida projekteerimise ja ehitustegevuse kavandamise faasis. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Lähtuvalt eelnevast ei ole vajalik algatada Pärnu linnas Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Detailplaneeringu otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (30.11.2023 kiri nr 14-3/3237-1), Terviseamet (16.11.2023 kiri nr 9.3-1/23/7551-2), Muinsuskaitseamet (06.12.2023 kiri nr 5.1-17.5/2111-1) ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (22.11.2023 kiri nr 4-4/23/5509-4), samuti Pärnu Kesklinna Arendus OÜ (14.11.2023 kiri).

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 77 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 p 3 alusel

## 1. Algatada Pärnu linnas Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on piirkonnale tervikliku ruumilahenduse leidmine, kinnistutele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine, vajadusel servituudialade määramine. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks segahoonestuse maa-ala (S). Alale kavandatakse äri-, majutus- ja eluhoonestus; krundi kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud määratakse planeeringu koostamise käigus.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut hoonestuse kõrguse osas.

## 2. Lähteseisukohad

2.1. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel. Planeeringulahendus peab lähtuma üldplaneeringust ja arvestama muinsuskaitse eritingimustega, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avalike ja kaasatavate isikute huvidega. Detailplaneeringu koostamise ajal tuleb vajadusel läbi viia vajalikud uuringud ja analüüsid.

2.2. Rüütli tn 44 kinnistu hoonestus kavandada kvartali kõrguslikuks dominandiks. Aia tänava ääres tuleb tagada praeguse Pärnu hotelliga sarnane risttahukaline maht, et säiliks selle ees paikneva Iseseisvusmanifesti ettelugemist meenutava monumendi linnaruumiline loogika. Uue hoone kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone kõrgusest arvestatuna maapinnast (sh tehnoseadmed), vt täiendavalt muinsuskaitse eritingimused. Hoone on taustaks Iseseisvusemanifesti monumendile, selle Aia tänava poolne fassaad peab olema ühtlane ja harmooniline võimaldades eelnimetatud taustarolli jätkata. Hoone taha jäävad mahud peavad olema põhimahust selgelt eristatavad, et vältida liiga suure ühtse hoonemassiivi teket.

2.3. Aia tänava äärne ehitusjoon peab mõlemal kinnistul olema sama. Kahe kinnistu vahel eksisteeriv kvartali sisene tänav tuleb säilitada ka uues lahenduses. linnaruumi elavdamise seisukohalt on oluline, et kavandatavatel hoonetel oleks sinna suunatud ka fassaadid ja sissepääsud, mitte jätta seda tagahooviks ja teenindustänavaks nagu on praegu.

2.4. Arvestades kinnistute asetust linnaehituslikult esinduslikus asukohas ja igakülgset vaadeldavust peab kavandatav arhitektuur olema kõrgetasemeline ja vääristama ruumi. Hoonete materjalikasutus peab olema vanalinnale iseloomulikult väärikas ja mitmekesine ning toetama uushoonestuse fassaadide liigendatust, imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada. Tehnoseadmed peavad olema hoonete sees ja ei tohi olla linnaruumis vaadeldavad.

2.5. Uushoonestuse mahud peavad olema kõikidel tänavavaadetel liigendatud nii vertikaalselt kui horisontaalselt, et tagada kvaliteetne linnaruum ja piirkonnale omane vahelduvus. Vältida tuleb monotoonseid hoonemassiive.

2.6. Kinnistutele jäävad Rüütli ja Vanapargi tänavate kõnniteede äärsed alleepuud tuleb säilitada.

2.7. Arvestades linnaehituslikku asukohta ja Pärnu üldplaneeringust tulenevat tuleb läbi viia arhitektuurikonkurss. Žürii töösse on soovitatav kaasata Muinsuskaitseamet esindaja.

- 2.8. Kvartali hoonestuse vaheline väliruum lahendada ühtse tervikuna, tagada juurdepääs(ud) kõrval olevatelt tänavatelt. Reeglina tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
- 2.9. Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistul asuv ajalooline B-kaitsekategooriasse kuuluv endine koolihoone Pargi tänava ääres säilitada.
3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
4. Jätta algamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.
5. Planeerimisosakonnal sõlmida enne detailplaneeringu koostamise alustamist asjakohane leping, mis ühtlasi sisaldab planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi, sh avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnoarajatisi.
7. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.
8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega, Terviseametiga, Muinsuskaitseametiga ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
9. Pärnu Linnavolikogu võib detailplaneeringu koostamise menetlemise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
10. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.
11. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.
12. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Siim Suursild  
volikogu esimees