



Detailplaneeringu koostamisse
kaasatavad isikud

02.03.2026 nr 8-4/11905-3

Pärnu linnas Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute
detailplaneering

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond informeerib planeerimisseaduse § 128 lg 6 ja 8 kohaselt planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi detailplaneeringu algatamisest ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest.

Pärnu Linnavalikogu 19.02.2026 otsusega nr 11 algatati Pärnu linnas Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamine.

Planeeritavad kinnistud paiknevad Pärnu kesklinnas, Rüütli ja Aia tänava nurgal, Iseseisvuse väljaku läheduses. Aia tn 4 kinnistul asus varem Pärnu Muuseum, käesolevaks ajaks on endine hoonestus mõlemal kinnistul lammutatud. Planeeringuala lähipiirkond on valdavalt hoonestatud kesklinnale omase eriilmelise hoonestusega. Piirkonnas on peamiselt segafunktsiooniga büroo-, elu- ja kaubandushooned, bussijaam.

Planeeringualaga külgnevad Aia ja Rüütli tänavad on ajalooliselt olnud Pärnu kesklinna olulised liikluskoridorid, Pargi tänavaga on loodud otsepäas uuele sillale ja Ülejõe piirkonnale. Piirkonda iseloomustab üldiselt perimetraalne hoonestusviis, kus kinnistu peahoone asetub pikifassaadiga tänava ehitusjoonele. Detailplaneeringuala kvartali dominant hoone on Rüütli tn 55 oma suure mahu tõttu. Aia tn 6 ja Aia tn 8 hooned on arhitektuurselt esinduslikuma fassaadiga. Planeeringuala põhjaküljel paikneb Pärnu Hotelli 7-korruseline hoonestus. Juurdepääs kruntidele on võimalik külgnevatelt tänavatelt (Aia, Rüütli).

Mõlemad kinnistud asuvad täielikult kahel muinsuskaitsealal: Pärnu muinsuskaitseala reg nr 27007 ning arheoloogia- ja ehitismälestisel "Pärnu linnakindlustused" reg nr 16677. Planeeringualale ulatub riigikaitsealase ehitise (Pikk tn 20) piiranguvöönd. Alal kehtib Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2007).

Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Monika Eensalu-Pihel, Eensalu & Pihel OÜ, 2024), Muinsuskaitseameti 03.07.2025 kooskõlastus nr 52009.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestuse maa-alal (S), kus on lubatav ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutuste, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusasutuste, elamute, väikeettevõtlike ja büroohoonete, transpordi kasutatavate 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 E.

Piirkond E: villade alal ei tohi uusehitiste kavandatav 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.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute ümberjagamine üheks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks soovitakse määrata hoonestus- ja üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise ning tehnovõrkude, rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus, servituudialade määramise vajadus. Kavandatava hoone korruselisus on 5/-1, hoone maapealne osa on kõrguslikult jagatud mitmesse eri mahtu ja moodustab kuni 70% moodustatava krundi pindalast. Parkimine lahendatakse omal kinnistul maa-alusel korrusel, mis võib moodustada 100% uue krundi pindalast. Juurdepääs planeeringualale toimuks Rüütli tänav T6 katastriüksuselt.

Planeeritava hoonestuse maksimaalne kõrgus on 18,1 m – 20,2 m abs. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala piirkonnas E, kus uusehitiste kavandatav kõrgus ei tohi ületada olemasolevast maapinnast põhimahus üle 11 m, ehk maksimaalselt 13,5 m kuni 15,5 m abs sõltuvalt konkreetsest kinnistu asukohast, mistõttu sisaldab koostatav detailplaneering ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguse osas.

Detailplaneeringu protsessi järgmised etapid on tehniline planeerimine detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija poolt ja valminud planeeringu planeerimisseaduses sätestatud nõuetele vastavaks tunnistamine. Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakond kaasab puudutatud isikud detailplaneeringu koostamisse ja teatab sellest esimesel võimalusel. Planeeringu koostamise ajal võib esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Ettepanekuid saab esitada koha peal, saata posti teel või elektronpostiga, e-posti aadressile linnavalitsus@parnu.ee.

Detailplaneeringu väljapanek, avalik arutelu ning suuliste ja kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamine on avalik ehk avatud menetlus. Planeerimisseadus tagab kohapealse juurdepääsu materjalidele nii planeeringu koostamise ajal kui järel. Planeeringu koostamise ajal tuleb puudutatud isikutel arvestada avalikkusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Siim Orav
linnaarhitekt

Janno Poopuu
524 6280, janno.poopuu@parnu.ee