



OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Pärnu linnas Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise algatamata jätmine

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 erilmelise 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 otsepääs 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 külgnevate 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 asustatuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestuse maa-alal (S), kus on lubatav ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutuste, kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutusasutuste, elamute, väikeettevõtluse 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 koostamise ülesandeks on planeeringualale tervikliku ruumilahenduse leidmine, kinnistule 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- ja eluhoonestus; krundi kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud määratakse planeeringu koostamise käigus.

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 Lemma OÜ (töö versioon 21.04.2026).

KeHJS §2² 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 järgmist. Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada 1 ära- ja elamumaa krunt. Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades äri- ja kortermaja kõrgema kui üldplaneeringuga lubatud. Tegu on pigem arhitektuurse ja linnaruumilise sobivuse küsimusega kui olulist keskkonnamõju tekitada võiva muudatusega. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

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 Maa- ja Ruumiamet (..), Muinsuskaitseamet (..), Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (..), Päästeamet (..), Keskkonnaamet (..).

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. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.
2. 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.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andrei Korobeinik
volikogu esimees