



Detailplaneeringu koostamisse
kaasatavad isikud

23.07.2026 nr 8-4/1760-57

Pärnu linnas Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistute ning
lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek

Pärnu Linnavalitsus teatab, et oli algselt kavandanud Pärnu linnas Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapaneku toimumise ajaks 20.07.2026 – 19.08.2026. Käesolevaks ajaks on selgunud, et osadele kaasatavatele vastav teade õigeaegselt ei jõudnud. Nimetatud asjaolu arvestades ja planeerimisseaduse § 135 lg 1, 5 ja 6 alusel määrab linnavalitsus uueks avaliku väljapaneku ajaks 27.07.2026 – 24.08.2026.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringualale sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide ja vajadusel servituudialade kavandamine. Ala kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asuvad planeeritavad kinnistud segahoonestuse maa-alal (S). Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu kohasena.

Detailplaneeringu koostamise algfaasis omandas huvitatud isik Aia tn 2a kinnistule lisaks naaberkrundi Lai tn 15b ja tegi ettepaneku planeeringuala laiendamiseks (04.08.2022), ühtlasi arenes huvitatud isiku initsiatiivil välja liidetavate kinnistute hoonestuse idee, mis vastavuses kehtiva üldplaneeringuga looks piirkonda kesklinnaliku kõrgekvaliteedilise ning atraktiivse äri- ja elukeskkonna olemasolevat hoonestust tihendades, sh kavandades hoonestuse, mille kõrgus on üle +26 m abs.

Detailplaneeringu menetluse käigus on seetõttu tehtud ettepanek planeeringuala suurendamiseks. Planeeringulahendusse on kaasatud lisaks Lai tn 15b kinnistu (62501:001:0316, sihtotstarve 1 ärimaa 72%, sihtotstarve 2 elamumaa 25%, pindala 947 m²) ja võimalike ligipääsudena Lai tänav T7 (62401:001:1648, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 337 m²) ning Aia tänav T10 (62501:001:0243, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 241 m²) kinnistud. Täiendatud planeeringuala suurus kokku on 2792 m². Planeeringualasse täiendavate maaüksuste kaasamise tõttu nimetati planeering ümber „Pärnu linnas Aia tn 2a ja Lai tänav 15b kinnistute ning lähiala detailplaneering“; detailplaneering on vastuvõetud Pärnu Linnavalitsuse 19.06.2026 korraldusega nr 463.

Üldplaneeringuga on määratud ala, kus on võimalik erandina kaaluda kõrgema hoonestuse kavandamist läbi detailplaneeringu menetluse. Pärnu linna kontekstis loetakse kõrghooneks hoonet, millel on rohkem kui 8 korrust. Kõrgemate kui 8 korruseliste hoonete kavandamist on võimalik kaaluda Pärnu jõe ning Vingi, Pika, Ringi tänava ja Ringi tn pikenduse vahelisel alal (piirkond B). Kõrghoone püstitamine Pärnusse on põhjendatud eelkõige sooviga tõsta kesklinna atraktiivsust. Kõrghoone kavandamise korral on selle asukoht otstarbekas näha ette kesklinna,

kus arendus toimiks linnakeskuse atraktiivsuse tõstjana ja tooks kaasa kõige enam positiivset mõju linna kui terviku arengule.

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, peatänavat, väljaku või vaatesuuna ruumilist mõju või loob piirkonda olulise aktsendi; kui planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused säilitavad kooskõla muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärgiga, sh tagavad muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise, nende vaadeldavuse, sh kaugvaadete säilimise ja silueti nähtavuse. Kõrghoonete kavandamise eelduseks on kesklinnale head ligipääsud ja üldplaneeringus nimetatud Raba-Lai, käesoleval ajal Rääma silla olemasolu.

Kõrghoonestuse kavandamise kaalumisel on teostud järgmised alusuuringud:

- Aia tn 2a ja Lai tn 15b krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, AB Artes Terrae OÜ, töö nr 25065ET1 (amet on eritingimused kooskõlastanud 25.08.2025 nr 52414);
- Pärnu kesklinna linnaehituslik analüüs, koostaja Kolm Pluss Üks OÜ (3+1 Arhitektid), 2023-2025;
- Pärnu kesklinna laiendamise ja tihendamise, sh kõrghoonete rajamise sotsiaal-kultuuriliste mõjude ülevaade, Hendrikson & Ko OÜ, koostajad Veronica Luidalepp ja Pille Metspalu, 2023;
- Pärnu kesklinna arendusala liikuvuse analüüs, Liikuvusagentuur OÜ, koostajad Raul Kalvo ja Marek Rannala, 2023;
- Ekspertarvamus kinnistutele kahe maa-aluse korrusega 11..15 korruselise hoone rajamisest, Neoprojekt OÜ, koostaja Marti Sein, 2025, täiendatud 2026;
- Pärnu linna, Aia 2a ja Lai 15b kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum, koostajad Tarmo Sulger ja Margus Nigol, 2025, täiendatud 2026;
- Pärnu linnas Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõjude analüüs, Lemma OÜ, koostaja Mihkel Vaarik, 2025, täiendatud 2026.

Planeeringuga nähakse ette Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistute liitmine üheks maaüksuseks (POS 1), millele kavandatakse äri- ja eluhoonestus. Krundi maapealne täisehitus on määratletud korruste kaupa erinevalt ja väheneb kõrgusse tõustes. Linnaehitusliku analüüsi (koostaja 3+1 Arhitektid) tulemusel on tehtud ettepanek liidetavate Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistute tulemusel moodustatavale krundile POS 1 kavandada hoonemaht kahe torniosaga vastavalt kuni 11 korrust ja 15 korrust. Madalam torniosa on kavandatud absoluutkõrgusega kuni 39.00 m (sarnaselt Lai tn 11 lubatud kõrghoonega) ning kõrgem torniosa absoluutkõrgusega kuni 53.60 m (madalam Eliisabeti kiriku torni kõrgusest 54.68 m abs). Kahte torni ühendav hooneosa on 4. korruselise. Lisaks on lubatud kuni 2 maa-alust korrust rajamine (täisehitus maa-aluste korruste puhul kuni 100%). Krundi POS 1 kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonemaa 30-70% (ÄK); büroohoone maa 30-70% (ÄB); majutushoone maa 30-70% (ÄM), korterelamu maa 30-70% (EK, sh max 52 elukorterit). Sõidukite parkimislahendus lähtub üldplaneeringust ja standardist. Kogu vajalik sõidukite parkimine tagatakse omal kinnistu hoonemahus, seda kas kuni kahel maa-alusel korrusel ja/või maapealsetel korrustel hoone mahus, lisaks tagatakse kinnistul standardikohane jalgrataste parkimine. Arvestades kavandatavat on kinnistule võimalik rajada lubatud maksimaalmääras autode parkimiskohti vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Maksimaalmäär äripindade jaoks on kuni 87 kohta ja maksimaalmäär korterite jaoks on üks koht korterile (52 korterit), seega kogu kavandatava hoonestuse jaoks on maksimaalmäär 139 kohta (näitlik lahendus planeeringu seletuskirja skeemil 3). Planeeringualal olemasolevat haljastust ei ole. Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala ulatuses vastava projekti alusel. Üldplaneeringu kohaselt ei ole kesklinnas kohustuslikku krundi haljastuse osakaalu määratud. Vastavalt üldplaneeringule on segahoonestuse maa-alal väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast, va kesklinnas, miljööväärtuslikul alal,

väärtuslikul üksikobjektidel, kus haljastuse osakaal määratakse igakordselt eraldi. Planeeringuala piirkonnas olevatel kruntidel on krundi sisese haljastuse osakaal valdavalt vähene, haljastuse moodustavad tänavatel olevad puuderead. Lähtuvalt piirkonnas välja kujunenud tavale on POS 1 krundil minimaalseks haljastusprotsendiks planeeritud 10% pinnast, mis tuleb lahendada maapinna tasandil ja/või madalama hooneosa katuslael. Soovitav on projekteerimisel leida krundi siseselt ruumi haljastuse rajamiseks, samuti rajada katusehaljastust ja vertikaalhaljastust. Madalama hooneosa katusele kavandada elanike puhke- ja laste mänguala, ühtlasi maksimaalselt täites ka haljastuse nõudeid. Puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse kokkuleppel linnavalitsusega mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal), mis fikseeritakse halduslepingus enne planeeringu kehtestamist. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel ehitusprojekti koostamisel. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale. Planeeringu koostamisel on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kolmemõõtmelise mudeliga kontrollitud planeeritud hoone ühe võimaliku planeeringu tingimustele vastava kuju mõju planeeringualast põhja pool Lai tn 15a krundil asuva hoone eluruumide insolatsioonile. Teistes planeeringuala läheduses asuvates hoonetes ei ole elurume, mille insolatsiooni planeeritud hoone mõjutaks – Pikk tn 16b asuvas hoonetes elurume ei ole, Pikk tn 16 hoone põhjafassaadil on eluruumide aknad, kuid planeeritud hoone asub nendest põhja pool ning insolatsiooni ei muuda. Analüüsi tulemusel leiti, et planeeritud hoonetest on Lai tn 15a hoonel mõjutatud üksikute lõunapoolsel fassaadil olevate eluruumide akende insolatsioon (korterid on alates 4. korrusest), kuid standardi kohane insolatsioon 1,5 tundi on eluruumides tagatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet (02.02.2026 kooskõlastus nr 53596); Päästeamet (21.01.2026 kiri nr 7.2-3.4/7591-2); Politsei- ja Piirivalveamet (22.01.2026 kiri nr 2.1-3/48486-2); Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (16.01.2026 nr 4-4/26/5873-3); Terviseamet (14.01.2026 kiri nr 9.3-1/25/10276-2); Transpordiamet (15.01.2026 kiri nr 7.2-3/26/21558-2); trassivaldajad: Elektrilevi OÜ (03.12.2025 kooskõlastus nr 3136852620), Gren Eesti AS (08.12.2025 kooskõlastus nr 175), Pärnu Vesi AS (18.12.2025 kooskõlastus nr 251006), Telia Eesti AS (02.02.2026 kooskõlastus nr 40017202).

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab detailplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

Avaliku väljapaneku jooksul saab detailplaneeringuga tutvuda Pärnu linna veebilehel www.parnu.ee ja tööpäeviti kella 09.00 – 16.00 Pärnu Linnavalitsuses (Suur-Sepa tn 16, I korrus). Väljapaneku jooksul on igal isikul õigus esitada planeeringu lahenduse kohta arvamust kohapeal, saata see postiaadressile Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn või e-posti aadressile linnavalitsus@parnu.ee.

Detailplaneeringu väljapanek, avalik arutelu ning suuliste ja kirjalike arvamuste esitamine on avalik ehk avatud menetlus. Planeeringu koostamise ajal tuleb puudutatud isikutel arvestada avalikkusega.

Planeeringumaterjalid:

<https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?itm=2365797>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav

ruumi- ja arhitektuuriosakonna linnaarhitekt

Janno Poopuu

524 6280, janno.poopuu@parnu.ee