



## OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Pärnu linnas Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata 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 algatamise ettepaneku ja lisamaterjalid. Planeeringuala kokku on 10905 m<sup>2</sup> (ca 1 ha). Planeeritavad kinnistud paiknevad Pärnu kesklinnas Pikk, Pargi, Rüütli ja Aia tänavate vahelises kvartalis. Juurdepääs kruntidele on võimalik külgnevatelt tänavatelt (Aia, Pikk, Pargi, Rüütli).

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

Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistul asuvad peamiste hoonetena endise kutsehariduskeskuse hooned ja mille hulgas on ka punasest tellisest ajalooline koolihoone. Rüütli tn 44 kinnistul asub olemasolev Pärnu hotell.

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 hooneid 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 riigikaitse ehitise (Pikk tn 20) piiranguvöönd, lisaks kehtib alal Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 15.06.2017).

Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistul on kavas olemasolev hoonestus lammutada ja ehitada kesklinnale omane tiheda hoonestusega mitmefunktsiooniline kvartal, kus paiknevad nii äri-, elu-, majutus- ja kontoripinnad. Pargi tänava poole jääv ajalooline hoone on kavas säilitada. Parkimine on kavas lahendada valdavalt maa-alusel korrusel. Hoonestus on kavandatud lähtuvalt olemasolevast linnaehituslikust situatsioonist, kus hoonestus on valdavalt perimeetralne ning kõrgemad hoonemahud paiknevad Aia tänava ääres ja madalamad mahud jäävad Pargi tänava külge. Hoonestuse kõrguseks on planeeritud kuni 27 m (7 korrust), Rüütli tn 44 osaliselt kuni 8

korrust, millele lisandub mõlemal krundil üks maa-alune korrus. Hoone 1. korrusele on kavandatud avalikku ruumi avatud vaateakendega kontori- ja äripinnad. Juurdepääs (autoga) on Pargi tänava poolt.

Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguse osas.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala piirkonnas C ja E. Detailplaneeringu eesmärk on vastuolus piirkonnas E seatud kõrguspiiranguga.

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.

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 üladplaneeringu 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 (...), Terviseamet (...), Muinsuskaitseamet (...) ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (...).

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). Krundi kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud määratakse planeeringu koostamise käigus. Alale kavandatakse äri-, majutus- ja eluhoonestus; krundi kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud määratakse planeeringu koostamise käigus.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut hoonestuse kõrguse osas.

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

Planeeringuala asukoha olulisust arvestades (kesklinn) korraldada koostöös linnavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liiduga kogu kvartalit hõlmav arhitektuurivõistlus. Rüütli tn 44 kinnistu hoonestus kavandada kvartali kõrguslikuks dominandiks; Aia tn 2 // Pargi tn 1 ajalooline hoone Pargi tänava ääres säilitada. Kvartali hoonestuse vaheline väliruum lahendada ühtse tervikuna, tagada juurdepääs(ud) kõrval olevatelt tänavatelt. Standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste) tagatakse reeglina hoonestusega samal krundil.

2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

3. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju.

4. Planeerimisosakonnal sõlmida enne detailplaneeringu koostamise alustamist asjakohane leping, mis ühtlasi sisaldab planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

5. 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 tehnorajatisi.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Metsoja  
volikogu esimees