



## OTSUS

xx.xx.2025 nr xx

Pärnu linnas Suur-Jõe tn 55, Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Riigi Kinnisvara AS (registrikood 10788733) on esitanud Pärnu Linnavalitsusele Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistute detailplaneeringu algatamise ettepaneku koos lisamaterjalidega.

Suur-Jõe tn 55 (3262 m<sup>2</sup>, 62401:001:1731, transpordimaa 100%, eraomand) kinnistu ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 (2208 m<sup>2</sup>, 62401:001:1730, transpordimaa 100%, eraomand) kinnistu paiknevad A.H.Tammsaare puiestee, Riia maantee, Kastani ja Suur-Jõe tänava vahelises kvartalis. Suur-Jõe tn 55 kinnistul asub Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt puurkaev. Kinnistu omaniku infole tuginedes puurkaevu paikvaatlusel ei ole tuvastatud, samuti ei ole puurkaev märgitud kinnistule Pärnu linna puurkaevude inventuuri alusel (teostatud 1998). Planeeringualale ulatub osaliselt Suur-Jõe tänava ääres paikneva kaugküttetrassi kaitsevöönd.

Planeeringuala (kinnistute) pindala kokku on 5470 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala on linnaruumiliselt olulises kohas ning omab teiste linnaliste piirkondadega head transpordiühendust. Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad nõukogudeaegsed 5-korruselised kortermajad, kauplused, läheduses Pärnu jõgi. Alale juurdepääs on võimalik külgnevatelt A.H.Tammsaare puiesteelt ja Suur-Jõe tänavalt.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt ulatuvad planeeringualale segahoonestuse maa-ala (S) ja liikluse maa-ala (L) juhtotstarbed.

Segahoonestuse maa-alal (S) on lubatav ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutuste, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusasutuste, elamute, väikeettevõtluse ja büroohoonete, transpordi kasutust teenindavate hoonete, riigikaitsehoonete ja muude keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alade kavandamine. Tegemist on funktsionaalselt mitmekülgse piirkonnaga, kus erinevad otstarbed on läbi põimunud, luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.

Liikluse maa-ala (L) on liiklemiseks, transpordiks ja parkimiseks kasutatav avalik maa koos ohutuse tagamiseks ja maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava

maaga ja haljastusega. Liikluse maa-ala puhul on erisatud tee ja tänavate maa-ala, raudtee maa-ala ja sadamate maa-ala.

Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puistee T13 kinnistule on kavas planeerida ruume pääste- ja kaitsevaldkonnale, kontori- ja bürooruume riigiasutustele ning 1. korruse tasandile ka äri- ja teeninduspindu. Hoonestuse kõrguseks on kavandatud maksimaalselt 5 korrust. Samuti on ette nähtud kuni 2 maa-alust korrust, kus lahendatakse lisanduv parkimine (mh Politsei- ja Piirivalveameti tarbeks) ning täiendavad ruumid (võimalikud treeninguruumid). Planeeringuga nähakse ette krundipiiride muutmine, Suur-Jõe tn 55 krundi soovitakse suurendada Anton Hansen Tammsaare puistee T13 kinnistu arvelt. Hoonestus soovitakse vastavalt planeeringulahendusele paigutada tänavate äärde. Lahendus näeb ette hoonestuse parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistluse korraldamise.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks: liikluse maa-ala (L) juhtfunktsioon muudetakse segahoonestuse maa-alaks (S). Alale ei kavandata elamufunktsioone.

Alal kehtib Riia mnt 78A kinnistu detailplaneering (kehtestati 2001).

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 p 22 või Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud eelhindang“ § 13 „Infrastruktuuri ehitamine“ nimetatud tegevusi.

Detailplaneeringu KSH eelhindangu on koostanud Linnak OÜ (jaanuar 2025).

Eelhindangus kirjeldatakse kavandatava eesmärki, vajalikkust ja ülesehitust; analüüsitakse vastavust kehtivatele õigusaktidele ja seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega; kirjeldatakse mõjutavat keskkonda; käsitletakse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat võimaliku mõju suurust ja ruumilist ulatust, mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale; võimalikku ohtu inimese tervisele ja heaolule, kumulatiivset ja piiriülest mõju, müra- ja vibratsioonitasemetega kaasnevat mõju; esitatakse eelhindangu kokkuvõte.

Lähima looduskaitseala on Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puistee T13 kinnistust 180 m kaugusel olemasolevas linnakeskkonnas, mistõttu arendus- ja ehitustegevus looduskaitsealale (Natura 2000 võrgustiku alale) ülemäärast mõju ei avalda.

Kokkuvõtvalt sedastatakse eelhindanguga järgmist:

Arvestades, et Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puistee T13 krundi lähipiirkond on suures osas elamumaa ja olemasolev linnakeskkond. Samuti on juba varasemalt kehtiva üldplaneeringu kaudu otsustatud, et neid kinnistuid ei ole vaja transpordimaana kasutusse võtta, sest enam ei planeerita autosilda ning samuti ei ole vaja nii laia ristmikku ja mahasõite. Lähtuvalt sellest on otstarbekas Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puistee T13 krundid hoonestada arhitektuurselt võimalikult hea kvaliteediga hoonetega, et piirkonna väärtust tõsta. Üldiselt on tegemist tavapärase arendustegevusega olemasolevas linnaruumis, mistõttu ei avalda see ülemäärast negatiivset mõju lähiümbrusele.

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.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Suur-Jõe tn 55 ja Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistu 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 Keskkonnaamet, Politsei- ja Piirivalveamet, naaberkinnisasjaomanikud /.../.

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 Suur-Jõe tn 55, Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistute detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistule sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, vajadusel krundistruktuuri muutmine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine, vajadusel servituudialade määramine. Krundi kasutamise sihtotstarbed ja osakaalud täpsustuvad planeeringu koostamise käigus. Alale ei kavandata elamufunktsioone.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks: liikluse maa-ala (L) juhtfunktsioon muudetakse segahoonestuse maa-alaks (S).

Planeeringulahendus peab arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega, olema kooskõlas hea ehitustavaga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel. Planeeringualale kavandatava hoonestuseni juurdepääs võib vajadusel lähtuda kõrvalasuva(te)lt kinnistu(te)lt. Arvestades linnaehituslikku asukohta läbi viia arhitektuurikonkurss, mille tingimused kooskõlastab linnavalitsus ja žürii töös osalevad linnavalitsuse esindajad. Hoonestuse vaheline väliruum lahendada ühtse tervikuna. Näha ette meetmed soojussaare efekti vähendamiseks. Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendada omal kinnistul, sh Politsei- ja Piirivalveametile vajalikus mahus. Välja selgitada puurkaevu olemasolu Suur-Jõe tn 55 kinnistul ja näha ette asjakohased lahendused võimaliku mõju minimeerimiseks (näit kaitsevööndi vähendamine, tamponeerimine).

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 planeerijaga asjakohane leping, sh 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. 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)  
Siim Suursild  
volikogu esimees