



## OTSUS

19.06.2025 nr 23

### Pärnu linna Paide mnt 4a kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Pärnu Linnavolikogu 16.06.2022 otsusega nr 51 algatati Pärnu linnas Paide mnt 4a kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb soovist kavandada piirkonnast jõeäärne puhkeala, selgitada välja võimalused veespordi ning -turismiga seotud tegevuste arendamiseks ja alale tervikliku ruumilahenduse leidmiseks.

Planeeritav Paide mnt 4a kinnistu (katastriüksuse tunnus 62515:001:0002, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 136940 m<sup>2</sup>) paikneb Pärnu linnas ja külgneb Pärnu jõe vasakkaldaga ning Paide maantee. Kinnistu on valdavalt kaetud metsa- ja rohumaaga, seda läbivad pinnasekattega sõiduteed ja isetekkelised jalgteed või -rajad. Kinnistul tegutseb veega seotud hooajalist teenust pakkuv ettevõtte, mille tegevuste hulka kuuluvad peamiselt paadi-, vesirataste, kanuude, mootorpaatide jne laenutus ning sauna ja kaikhoha rentimine. Planeeringualale laienevad ranna või kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönd, tegemist on üleujutusohhtliku alaga, Pärnu jõgi on Natura 2000 ala. Alal kehtib Paide mnt 2a kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavalitsuse 01.12.2003 korraldus nr 1481).

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb planeeritav kinnistu Paide maantee, Videviku tänava, jõe ja raudtee vahelisel arengualal A13 ning puhke- ja haljasala maa-alal. A13 arengualal lubatud maakasutuse juhtotstarbed on puhke- ja haljasala maa-ala, üldkasutatavate ehitiste maa-ala, äri ja teeninduse maa-ala, tootmise maa-ala, pereelamute maa-ala. Arenguala eesmärgiks on kujundada piirkonnast terviklik vaba aja veetmise võimalusi arvestav jõeäärne puhkeala (majutus, kämping, terviserajad, veesport, kalastus- ja ujumiskohad). Ala jätta looduslikuks, säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ja arvestada funktsioonide planeerimisel tallamisõrna taimestikuga. Oluline on säilitada jõeäärse rohekoridori sidusus, tagada juurdepääsud jõe kaldale ja kallasraja läbitavus kogu ala ulatuses, näha ette kergliiklejate ühendus Videviku tänavalt Liivi tee, lahendada puhkealade juurdepääs ja parkimine.

Puhke- ja haljasala maa-ala on avalikuks kasutamiseks mõeldud metsade, parkide, looduslike haljasalade jms alune maa koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega. Puhke- ja haljasala maa-alade arendamise eesmärgid on: (1) Pärnu haljasalade kui kuurortlinna identiteedi olulise osa säilitamine ja edasi arendamine; (2) linna ja linna lähiümbruse rohevõrgustiku elementide sidumine terviklikult toimivaks struktuuriks; (3) puhkealade piisavuse ja kättesaadavuse tagamine. Alale on lubatud püstitada ajutise või hooajalise iseloomuga või kerge konstruktsiooniga ala teenindavaid väikehooneid (välkohvik, müügi- ja laenutuspunkt, tualett jms). Ette tuleb näha ühendused kergliiklusega; vajadusel tagada parkimisvõimalus puhkeala kasutamiseks; säilitada olemasolevad metsad, pargid ja puhkealad. Haljastuse osakaal, kujunduspõhimõtted ning kasutusotstarbed määratakse igal üksikjuhul eraldi, arvestades puhkealade arendamise ja hooldamise vajadusi ja olemasolevat olukorda. Üldplaneeringuga

määratult on planeeringualal ehituskeeluvööndi laiuseks 15 meetrit veepiirist, ehituskeeluvööndit on vähendatud puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamiseks tingimusel, et säilitatakse rohekoridori toimimiseks vajalikud tingimused, ala puhkemetsad ning tagatakse juurdepääs kallasrajal ja vaba liikumine kallasrajal; lisaks on üldplaneeringuga määratud jõeäärsed sildumisalad.

Detailplaneeringu peamine eesmärk on anda kinnistule ehitusõigus puhkeotstarbeliste hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Planeeringualal moodustatakse kuus maaüksust. Hoonestatavad on kaks maaüksust. Maaüksusele Pos 2 on lubatud ehitada kuni neli hoonet, ehitisealuse pindalaga kokku kuni 200 m<sup>2</sup>, lisaks 80 m<sup>2</sup> katustamata terrass. Maaüksusele Pos 4 on lubatud ehitada üks hoone, ehitisealuse pindalaga kuni 200 m<sup>2</sup>, lisaks 80m<sup>2</sup> katustamata terrass. Kogu kinnistu ulatuses on Pärnu jõe äärde planeeritud kergliiklustee. Paide maantee äärde on planeeritud autokaravanide parkla. Vaateplatvorm kui rajatis on lubatud rajada Pärnu linna 2025+ üldplaneeringu alusel vähendatud ehituskeeluvööndisse (15 meetrit veepiirist). Täpne planeeringulahendus ja põhjendused on esitatud käesoleva otsuse lisades.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering. Antud juhul tingib üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ehituskeeluvööndi muutmise ettepanek. Maakasutuse järgimise osas on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

KSH eelhindangu on koostanud Kobras OÜ (töö nr 2022-320). Eelhindangu eesmärgiks oli välja selgitada detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnev võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnati võimalikke mõjusid keskkonnale ning nähti ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks. Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Koostatud KSH eelhindangus tuuakse välja dokumendi koostamise vajadus planeerimisseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, kirjeldatakse KSH eesmärki, detailplaneeringuga kavandatavaid tegevusi, mõjutatava ala keskkonnatingimusi ja alal kehtivaid piiranguid, analüüsitakse seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega arvestades nende kehtestamise tasandit, sh Pärnu maakonna planeeringuga, Pärnu linna üldplaneeringuga, koostatava Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+ ja alal kehtiva detailplaneeringuga, kirjeldatakse planeeritava ala looduskeskkonda, sh maa, vee ja muude loodusvarade kasutust, kultuuriloolist väärtust, taimestikku ja loomastikku ning keskkonnakaitselisi piiranguid. Hinnati planeeringuga kaasnevat võimalikku keskkonnamõju planeeringuala geoloogia-, hüdroloogia-, pinnase-, pinna- ja põhjaveele, hinnati planeeringule järgneva tegevusega seonduvat müra, õhusaastet, vibratsiooni, mõju sotsiaalmajanduslikule keskkonnale, inimese heaolule ning tervisele, hinnati kumulatiivseid mõjusid.

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju jaguneb kaheks – ehitusaegne ja kasutusaegne mõju. Detailplaneeringuga kavandatava elluviimisel kaasneb tavapärase ehitustegevuse mõju piirkonna õhukvaliteedile ja müratasemele. Kasutusperioodil olulist mõju õhukvaliteedile ja müratasemele ei ole ette näha, sest alal eeldatavalt sõidukite poolt kasutusköormus oluliselt ei suurene, sest ala on juba kasutuses.

Mõju pinnasele ja taimestikule avaldub eelkõige ehitusperioodil ning mõju on pöördumatu, kuid tegemist ei ole olulise mõjuga, sest ehitusmaht on suhteliselt väike ja peamiselt on teed ja parklad olemasolevate pinnasteede ja platside asukohtades. Samuti üks hoonestusala järgib olemasoleva amortiseerunud hoone asukohta. Ehitustöödel pinnase, pinna- ja põhjavee

saastamine on vähetõenäoline, kui peetakse kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks. Kui enne ehitiste projekteerimist teostatakse geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused ning sealt selguvate tingimustega arvestatakse projekteerimisel, ei kaasne maalihkehust olulist mõju pinnasele ega jõe kaldale.

Kasutusaegne mõju on eelkõige seotud reoveekäitluse ja üleujutusohuga. Detailplaneeringuala asub üleujutusohuga piirkonnas ja tuleb järgida kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega määratud meetmeid ohu maandamiseks. Detailplaneeringus juhitakse tähelepanu vajadusele rakendada meetmeid üleujutusohu maandamiseks. Veevarustus ja reoveekäitus on kavas lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühinemise kaudu. Vee-ettevõtja nõutele vastava lahenduse kasutamisel ei ole põhjust eeldada märkimisväärset ohtu pinnase, pinna- või põhjavee saastumiseks.

Planeeringuala paiknemisest Pärnu ja Reiu jõe kaldal tuleb arvestada kalda kasutamise kitsendustega. Detailplaneeringus kujutatud hoonestusaladele saab ehitada avalikkusele suunatud teenuste pakkumiseks hooned, sest Keskkonnaamet on nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamiseга. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ka ühe hoone juurde kuuluva parkla tarbeks. Ehituskeeluvööndi vähendamine üksi ei anna kindlust, et alale ehitada saab, sest enne ehitiste projekteerimist tuleb teostada geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused.

Planeeringualale kavandatud teede, parklate, veeskamiskohtade ja kergliiklusteade ehitamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik ei ole, sest neile laieneb LKS § 38 lg 5 p 10 sätestatud erand, mille kohaselt ehituskeeluvööndis ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavatele teedele. LKS § 38 lg 6 kohaselt tohib paadisilda kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega. Pärnu jõe paadisildade rajamise kavandamine on kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga kooskõlas ning kalda kaitse eesmärgi tegevus ei kahjusta. Pärnu linna üldplaneeringuga on detailplaneeringu alal Pärnu jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 15 meetrini puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamiseks tingimusel, et säilitatakse rohekoridori toimimiseks vajalikud tingimused, ala puhkemetsad ning tagatakse juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumine kallasrajal.

Planeeringuala paikneb kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega määratud linna suurel rohealal ja ülelinnalisel Papiniidu-Raeküla puhkealal ning Reiu jõe suudmeala väärtuslikul maastikul. Avaliku puhkeala kavandamine on täielikult kooskõlas Pärnu maakonnaplaneeringus ja Pärnu linna asustussüsteemi üldplaneeringus seatud rohelise võrgustiku ja puhkealade ning väärtuslike maastike arendamise tingimustega. Avaliku puhkeala väljaehitamisel on oluline positiivne sotsiaalne mõju, võimaldades inimestel looduses vaba aega veeta nii jõe ääres kui metsas ja ka jõel veesporti harrastada, lisaks ei takista kavandatav tegevus ala toimimist rohevõrgustiku osana. Kavandatavate tegevustega ei kaasne piiriülest ega kumulatiivset mõju.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus Natura 2000 võrgustikule mõju ei avalda, sest ainsaks veesiseseks ehitustegevuseks on slippide ehitamine. Slipid on kavandatud Pärnu jõe lõigule, kus olemasolevate inventuuriandmete kohaselt loodusala kaitse-eesmärgiks seatud liikide elupaiku ei ole. Jõe kui elupaigatüübi seisundit kahe slipi rajamine ei kahjusta, sest tegevus on väikesemahuline. Kavandatavast tegevusest ei saa kahjustada ka Natura võrgustiku sidusus. Seega Natura eelhindamisel jõuti järeldusele, et kavandatavast tegevusest mõju avaldumine Natura võrgustikule on välistatud ja asjakohast hindamist ei ole vaja algatada. Keskkonnamõju eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik, kuna kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha mõju Natura 2000 võrgustikule ega olulist negatiivset mõju looduskeskonnale ning inimese tervisele ja heaolule.

Lisaks tuleb võimaliku negatiivse mõju vältimiseks ja vähendamiseks detailplaneeringu koostamisel ja menetlemisel arvestada alljärgnevate tingimuste ja tähelepanekutega:

- detailplaneeringuala asub üleujutusohuga ja lihkeohuga alal, seega tuleb kavandatavad hooned ja rajatised projekteerida üleujutustele vastupidavalt ning enne projekteerimist teostada lihkeohtlikkuse uuring;
- puhkeala ehitamisel õhukvaliteedile avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras ehitustehnikat, vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal ja vajadusel tuleb rakendada meetmeid tolmu leviku vähendamiseks (nt niisutamine);
- müranormidele vastavuse tagamiseks on soovitatav kõik ehitustööd teostada kella 07.00 ja 21.00 vahelisel ajal. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt heas seisukorras masinaid ja vältides asjatut müra teket;
- ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks;
- üleujutusohu tõttu on soovitatav vältida ehitustöid ajal, mil pinnavee tase on kõrge ja on oht tööde ala üleujutamiseks;
- lihkeohu tõttu tuleb enne ehitiste projekteerimist teostada geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused. Tagamaks nõlva püsivusteguri säilimist on igasugune süvendamine jõe kallastel keelatud ilma nõlvapüsivust kontrollimata. Maalihke võib vallandada ka nt vaiade rammimine või muu olulist vibratsiooni põhjustav tegevus, mistõttu tuleb ehitamisel valida tehnoloogiad, mis olulist vibratsiooni ei tekita;
- slippide rajamiseks tuleb vastavalt täpsustuvatele mahtudele vajadusel taotleda vee erikasutuse keskkonnaluba või veekeskkonnariskiga tegevuse registreering veeseaduses sätestatud korras.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõuga tutvusid järgmised asutused: Keskkonnaamet (05.07.2023 kiri nr 6-5/23/12256-2), Transpordiamet (13.06.2023 kiri nr 8-5/23/13156-2) ja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (14.07.2023 kiri nr 14-3/640). Eelhinnangut ja planeeringumaterjale on täiendatud esitatud märkuste osas.

Detailplaneeringu eskiislahendus oli avalikustatud 23.10.-23.11.2023.a. Avalikustamise käigus esitasid ettepanekuid naaberkinnistute omanikud. Ettepanekud puudutasid planeeritud purgimiskoha ja kõnnitee asukohta ning veespordi ala mitteplaneerimist. Avalik arutelu vastuväidete arutamiseks toimus 03.01.2024. Vastuväidete alusel korregeeriti planeeringulahendust ja linnavalitsus esitas planeeringu kooskõlastamiseks asutustele 21.11.2024 kirjaga nr 8-4/6187/2024-18.

Detailplaneeringu kooskõlastasid järgmised asutused:

- Terviseamet 18.10.2024 kiri nr 9.3-1/24/10387-2;
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 05.11.2024 kiri nr 4-4/24/4577-2;
- Päästeamet (planeeringu tuleohutuse osa) 18.10.2024 kiri nr 7.2-3.4/6550-1;
- Päästeamet (kemikaaliohutuse osad) 10.12.2024 kiri nr 7.2-3.4/7349-1;
- Keskkonnaamet 11.12.2024 kiri nr 6-2/24/23672-2;
- Transpordiamet 20.12.2024 kiri nr 7.2-1/24/21066-6.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis arvamuse detailplaneeringu kohta oma 27.11.2024 kirjaga nr 14-3/3937-2.

Linnavalitsus esitas planeeringu kaasatavatele arvamuse andmiseks 14.10.2024 kirjaga nr 8-4/6187/2024-17, kaasatavatelt ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud.

Pärnu Linnavolikogu võttis detailplaneeringu vastu ja jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise 20.02.2025 otsusega nr 5. Pärnu Linnavalitsus

avalikustas detailplaneeringu ajavahemikul 17.03-20.04.2025 ja teavitas avalikust väljapanekust avalikkust, kaasatavaid ja koostöötegijaid. Ettepanekuid ega vastuväiteid planeeringulahenduse suhtes ei esitatud.

Keskkonnaamet andis nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pos 2 ja Pos 4 hoonestusalade ulatuses 11.04.2025 kirjaga nr 7-13/25/4264-4. Maa- ja Ruumiamet on andnud detailplaneeringule oma heakskiidu. Planeeringulahendus ja põhjendused on esitatud käesoleva otsuse lisades.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ kohase halduslepingu sõlmimine ei ole vajalik, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatu on Pärnu linna arengulistel kaalutlustel oluline. Pärnu linna arengukava tegevuskava 2025-2029 (kinnitatud Pärnu Linnavolikogu 21.11.2024 määrusega nr 20) punkt 2.1.4.11 näeb ette tegevuse: „Reiu jõe suudmeala (vee)puhkeala välja arendamine (Paide mnt 4a)“. Seega praegusel kujul detailplaneeringu kehtestamine on määrusega kooskõlas ja halduslepingu või sellele alternatiivne kulude ettenägemine eelarves või eelarvestrateegias vajalik ei ole. Juhul aga, kui detailplaneeringualal asuvaid kinnisasju asutakse võõrandama või muul viisil koormama, tuleb üle anda ka haldusülesanne ja avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohustus ehk sõlmida ka huvitatud isiku või isikutega vajalikud halduslepingud.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 139 lõike 1 lause 2 alusel

1. Kehtestada Pärnu linna Paide mnt 4a kinnistu detailplaneering (juurde lisatud).
2. Pärnu Linnavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates vastavas kohalikus ajalehes ja 14 päeva jooksul Pärnu linna veebilehel ning väljaandes „Ametlikud Teadaanded“.
3. Pärnu Linnavalitsusel on õigus alata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneeringu kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehituslubade andmisest, kui huvitatud isik ei täida haldusepingus sätestatud kohustusi, sh juhul, kui juba sõlmitud haldusleping mistahes põhjusel lõppeb.
4. Pärnu Linnavalitsusel esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.
5. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud detailplaneeringu saadab linnavalitsuse kantselei maakatastrile 14 päeva ning planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 sätestatud isikutele 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Suursild  
volikogu esimees